SEM & JOHNSEN



Vettaliveien 5 B

Innhold

3 Kort om eiendommen

4 Nøkkelinfo

5 Høydepunkter

6 Plantegninger

9 Salgsoppgave

35 Område

39 Dokumenter

64 - Energiattest
101 - Vedtekter
117 - Kommunalinformasjon
119 - Plan, Kart og regulering
138 Ferdigattest
145 Servitutter
167 - Løsøre & Tilbehør
170 Forbrukerinformasjon
171 - Boligkjøperforsikring

174 Megler



Kort om eiendommen

Sverre Fehn-hus på 266 m² m/store vinduer og gode lysforhold.
Tomt på 1,1 mål. Renoveringsobjekt m/solide materialer.

Nøkkelinfo

Prisantydning
Kr 14 500 000,-

Omkostninger*
Kr 363 590,-

Totalt inkludert omkostninger
Kr 14 863 590,-

Felleskostnader pr. mnd
Kr 1 280,-

BRA-i/BRA Total
266/266 m²

Boligtype/eierform
Enebolig/Eierseksjon

Byggeår
1976

Soverom
8

Tomteareal
1126 m² - Eiet

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer. Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Verdt å vite

Sjelden mulighet til å overta en særpreget enebolig over to plan tegnet av arkitekt Sverre Fehn. Boligen ligger i et etablert og naturskjønt område på Skådalen, med kort vei til Nordmarka, Skådalsløypa og T-banen. Huset kjennetegnes av karakteristisk arkitektur, store vindusflater, gode lysforhold og opptil 4,5 meters takhøyde som gir en helt spesiell romopplevelse.

Bygningen er oppført i solide materialer med råbetong og spekkmurt tegl, og fremstår i hovedsak med standard fra byggeåret. Dette er et omfattende renoveringsobjekt med betydelig potensial og vil appellere til både arkitekturinteresserte og liebhabere. For å illustrere mulighetene har det anerkjente arkitektkontoret Lund Hagem utarbeidet illustrasjoner og alternative løsninger for en modernisert bolig, både med og uten hybel.



Plantegninger

Planskisse 1. etasje



2026

SEM & JOHNSEN

Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

Planskisse underetasje



Merk. Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

2026
SEM & JOHNSEN



Salgsoppgave

Her finner du øvrig informasjon om eiendommen, som prisantydning, omkostninger, beliggenhet, innhold, kvaliteter etc.

Økonomi

Prisantydning og omkostninger

kr 14 500 000,- (Prisantydning)

---

kr 13 900,- (Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)* (valgfritt))
kr 362 500,- (Dokumentavgift))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr pantedokument))
kr 545,- (Tinglysningsgebyr skjøte))

---

kr 363 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))
kr 377 490,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg))

---

kr 14 863 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)
kr 14 877 490,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring Tryg / Søderberg)

Prisoverslaget forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 280,-

Felleskostnader inkluderer: Forretningsførsel, drift og vedlikehold, snøbrøyting & gressklipping (fellesareal). Kommunale avgifter (renovasjon, vann og avløp) er ikke inkludert og kommer i tillegg.

Grunnlaget for fellesutgifter er basert på budsjett for 2025. Det tas forbehold om justering iht. inflasjon da budsjettet er utarbeidet fra et tidligere stadiet i utviklingen av eiendommen.

Se vedlagte driftsbudsjett fra OBOS. Driftsbudsjettet er utarbeidet etter estimater for diverse som skal inngå. Avvik vil dermed kunne forekomme. Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader. Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold. Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden.

Eiendomsskatt
Eiendomsskatt for boligen/ seksjonen er p.t. ikke fastsatt. Det gjøres oppmerksom på at det eiendomsskatten sendes til den enkelte sameier.

Oslo kommune har eiendomsskatt. Eiendomsskatten for 2026 utgjør 1,7 promille av beregningsgrunnlaget, med bunnfradrag på 4,9 millioner. Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret, og eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er p.t. ikke fastsatt. Kommunale avgifter betales i tillegg til felleskostnader.

Andre utgifter
Kjøper må selv tegne abonnement for strøm, alarm, innboforsikring etc. Kostnader til dette vil variere ut ifra bruk og valg av tjenester.

Kjøper må tegne egen innbo- og bygningsforsikring.

Formuesverdi
Formuesverdi er foreløpig ikke fastsatt. Skatteetaten beregner en markedsverdi for boligen din som er basert på Statistisk sentralbyrå (SSB) sin modell for beregning. I beregningen tas det hensyn til boligens lokasjon, areal, byggeår og boligtype. Formuesverdien for primærbolig er 25 prosent av boligens verdi opp til 14 millioner kroner, og deretter 70 prosent av det som overstiger 14 millioner kroner. For sekundærbolig gjelder 100% av dokumentert markedsverdi.
Alternativt kan du selv sende inn dokumentasjon (kjøpekontrakt) som bekrefter markedsverdien. Se www.skatteetaten.no for ytterligere informasjon.
Det tas forbehold om at regelendringer kan medføre endret formuesverdi for boligene.

Beliggenhet

I "Sverre Fehns rike".
Velkommen til et hjem med sjel, historie og en beliggenhet som tar pusten fra deg.

Dette innholdsrike bygget ligger i et veletablert, attraktivt og svært barnevennlig område på idylliske Skådalen (inne på eiendommen til det tidligere Skådalen kompetansesenter) – et sted der arkitektonisk arv møter naturens ro. Eiendommen inngår i et eierseksjonssameie ved navn Eierseksjonssameiet Fehns Hage, med en helt unik plassering, rett ved selve innfallsporten til Nordmarka. Her bor du med turterreng, rekreasjonsområder og den kjente Skådalsløypa nærmest rett utenfor døren – perfekt for deg som verdsetter natur, frisk luft og et aktivt friluftsliv. Skådalsløypa starter rett over veien fra eierseksjonssameiets eiendom og leder deg videre inn i milevis med oppkjørte skispor vinterstid – en inngang til eventyrlige opplevelser i Nordmarkas vakre og varierte landskap, et ekte eldorado for både store og små.

Beliggenheten fungerer like godt i hverdagen som til fritid. På få minutters gange når du Skådalen T-banestasjon (Frognerseterbanen), som enkelt tar deg enten til sentrum eller videre inn i marka – alt etter dagsform og behov.

I nærområdet finner du et bredt utvalg av skoler og barnehager: Svendstuen barneskole (som eiendommen sogner til), Midtstuen ungdomsskole og Oslo Montessoriskole, samt populære barnehager som Casa Dei Bambini, Humlen Montessori og Svendstuen barnehage.

For den aktive familien er nærheten til idrettsanlegget Heming et stort fortrinn. Heming er et levende samlingspunkt i bydelen, kjent for sitt sterke fellesskap og brede aktivitetstilbud innen blant annet fotball, alpint, langrenn, tennis og friidrett – et sted hvor barn og unge trives og utvikler seg i trygge, inkluderende omgivelser.

Hverdagen glir sømløst her – med kort vei til nærbutikk på Besserud, bydelssenteret på Slemdal og Vinderen senter, som byr på et variert utvalg av butikker og servicetilbud.

Eiendommen har nasjonal kulturminneverdi i Kunnskapsdepartementets landsverneplan og er forskriftsfredet – et tydelig vitnesbyrd om stedets unike historiske og arkitektoniske betydning.

Dette er ikke bare et sted å bo – det er et sted å leve. Omringet av natur, historie og et levende lokalmiljø.

Parkering
Det medfølger én parkeringsplass på nærmere anvist plass utendørs. Dersom Selger har behov for å endre plasseringen av parkeringsplassen i forbindelse med utviklingen av eiendommen gnr. 35 bnr. 60 i Oslo, eller den anviste utvendige parkeringsplassen ikke lenger kan benyttes som følge av pålegg eller annet vedtak fra offentlig myndighet, skal Selger besørge og bekoste etablering av én parkeringsplass annet sted på gnr. 35 bnr. 60 i Oslo, eller på eiendom som senere fradeles fra gnr. 35 bnr. 60 i Oslo.

Dersom selger etablerer et innvendig garasjeanlegg, kan kjøper bytte den utvendige parkeringsplassen mot en garasjeplass i det innvendige garasjeanlegget, mot betaling av kr 500 000 + omkostninger.

Adkomst
Eierseksonssameiets eiendom har sin adkomst fra Vettaliveien som er en offentlig vei. Det er felles private internveier inne på eierseksonssameiets eiendom.

Tomt
Tomtetype: Eiet, tomtestørrelse: 1126 m².

Eiendommens tomt vil bli registrert som egen tilleggsdel med et areal på ca. 1 126 kvm iht vedlagte kart. Tomten er delvis naturtomt med gressplen rundt bygningskroppen. Det er innregulert markterrasse utenfor stuedørene.

Sameiet (tomten) gnr. 35, bnr. 60 har p.t. (07.10.2026) et tomteareal på ca. 24 700 m². Tomten skal imidlertid deles i tre, hvorav én del vil tilhøre eierseksjonssameiet, og én del forblir til undervisningsformål (ikke del av eierseksjonssameiet) og siste del er rektorboligen hvor det planlegges rekkehusbebyggelse (ikke besluttet bygning). Eiendommen vil deles iht. vedlagte kart.

Beskrivelse av eiendommen
Type eiendom
Eieform: Eierseksjon, objektstype: Enebolig.

Innhold
1. etasje, BRA-i 90 m²:
Vindfang, hall med trapper ned på hver side, tre toalettrom, fire soverom, bad og to dusjrom.

Underetasje, BRA-i 176 m²:
Stort åpent oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning, fire soverom, stor bod samt kott under begge trappeløpene, teknisk rom og vaskerom/ lager.

Utgang fra oppholdsrom til terrreng.

Merk! Det er i Finn-annonse fremlagt noen alternative planskisser, men disse er kun ment som illustrasjoner, og det tas forbehold om at løsningen lar seg gjennomføre.

Adgang til utleie
Seksjonseier kan fritt leie ut egen seksjon. Sameiets styre skal informeres om eventuelle leieforhold iht. vedtektene.

Ferdigattest
Det foreligger ferdigattest for internat D, datert 15.09.1977. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens innredning av rom. Matrikkelen er oppdatert hos Statens Kartverk og boligen står oppført som boligseksjon.

Arealer
BRA - i: 266 m².
BRA totalt: 266 m².

Bruksareal fordelt på etasje:
Kjeller:
BRA-i: 176 m² Internt bruksareal (BRA-i)

1. etasje:
BRA-i: 90 m² Internt bruksareal (BRA-i).

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealene i bygget er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av byggets omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsregler kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter i malt treverk og benker i tre. Vegg over oppvaskbenk er flislagt. Utstyrt med benkebeslag og integrert oppvaskkum i rustfritt stål. Tilknyttet mekanisk avtrekk i bygget.

Bad:
Bad i 1. etasje med flislagte vegger og flislagt gulv med varmekabler. Innredet med veggmontert servant og badekar. Sanitæranlegg, sluk, røropplegg og tettesjikt er fra byggeår.

Dusjrom:
To separate dusjrom i 1. etasje med hvite fliser på vegger og flislagt gulv med varmekabler. Utstyrt med dusjarmatur. Røropplegg og tettesjikt er fra byggeår.

Toalettrom:
Tre separate toalettrom i 1. etasje med støpt og flislagt gulv med varmekabler. Utstyrt med gulvmontert toalett og veggmontert servant.

Vaskerom:
Vaskerom og lagerrom i underetasjen, opprinnelig bygget som vaskekjeller. Rommet tilfredsstiller ikke gjeldende krav til våtrom og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Teppe og belegg på gulv. Malte vegger i råbetong. Malte himlinger i råbetong.

Innvendige dører:
Malte glatte dører. Dører med glassfelt mellom vindfang og hall.

Trapper:
Støpte betongtrapper belagt med teppe.

Lagring:
Underetasjen inneholder en stor bod, kott under yttertrapp, kott under innvendig trapp samt et stort vaskerom og lagerrom. Det er ingen eksterne boder tilknyttet boligen.

Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget (spredernettet) er fra byggeår. Fordelerskap plassert i eget rom i underetasjen, trolig oppgradert for ikke så alt for mange år siden. Det er rikelig med kurser og inntaket er dimensjonert for bruk som institusjon.

Det anbefales en utvidet el-kontroll, og det må tas høyde for at anlegget må legges om tilpasset normal boligbruk.

Innvendig vann og avløp:
Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår. Avløpsrør av støpejern.

Ventilasjon:
Bygget har mekanisk ventilasjonsanlegg. Det anbefales at man ved rehabilitering tilkoblet avtrekk fra kjøkken som ledes ut.

Varmtvannsbereder:
To stk. 300 liters beredere (årstall er ikke mulig å se).

Selger opplyser om følgende anmerkninger:

- Flere utelamper virker ikke
- Inngangsdøren er treg
- Knust dolokk på ene toalettet
- Bad 1 defekt termostat
- Bad 2 mangler kule til lampe
- Bad 3 defekt termostat
- Bad 4 defekt termostat
- Bad 5 & 6 defekt termostat (deler termostat)
-Lamper tak virker ikke på vaskerom
-Lampe tak virker ikke på teknisk rom
-Løs stikkontakt hjørne mot lager i stue. Ene terrassedøren er treig å lukke.

Innbo og løsøre
Dersom ikke annet er opplyst/særskilt avtalt, gjelder NEFs liste over løsøre og tilbehør, som angir hva som følger med boliger og fritidsboliger ved salg. Tilbehørslisten vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene, og er også vedlagt salgsoppgaven. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs. før budaksept. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger med. Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes tilbehørslisten.

Eiendommens tilstand

Byggemåte
Bygget var tidligere en del av Døveskolen som ble oppført i perioden 1971-1977 etter tegninger av den anerkjente norske arkitekten Sverre Fehn. Bygget ble oppført som en av flere internater (internat D) og er bygget i solide og grove materialer - hovedsakelig betong og tegl.

Boligen er opprinnelig byggemeldt som internat. Matrikkelen er oppdatert hos Statens Kartverk og boligen står oppført som boligseksjon. Bygget har en rekke kvaliteter, men fremstår også som et renoveringsobjekt og bærer preg av manglende vedlikehold over mange år. Likevel er dette et godt utgangspunkt for å kunne skaffe seg en unik bolig i et meget attraktivt område.

Støpt plate på grunn. Støpt grunnmur. Byggegrunn av fjell. Det er trolig ingen fuktsikring ut over det som var vanlig den gangen bygget ble oppført. Da ble stort sett vegger under terreng basert på asfaltbehandling, som i dag ikke anses å klassifisere som tettesjikt. Dreneringen er også fra byggeår og har begrenset effekt. Yttervegger i skallmur som er isolert med mineralull, ref. opplysninger fra saksinnsyn. Fasaden er utvendig forblendet med spekkmurt tegl. Etasjeskiller er av betongdekke. Taket er tekket med antatt båndtekket kobber. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Takkonstruksjoner i støpt betong som er isolert med isopor, ref. opplysninger på saksinnsyn. Utvendig båndtekket. Integrerte renner i takets nedre del. Lakkert nedløp. Vinduer i tre med isolerglass fra byggeår. Terrassedører i samme utførelse som vinduer. Inngangsdør i glass og treverk. Bygget ligger delvis inn i terrenget. Tomten er skrånende. Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør/ kobber. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilstandsgrad 3 (TG3, store eller alvorlige avvik):
Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Dører: Det er påvist utetthet/ åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Overflater: Alle overflater må oppgraderes.

Bad, dusjrom og vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Gjelder både bad, to dusjrom og vaskerom.

Stue/ kjøkken: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/ løsninger som er forventet på et kjøkken.

Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/ underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsgrad 2 (TG 2, avvik som kan kreve tiltak):

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen

Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/ nedløp/ beslag.

Veggkonstruksjon: Stedvis skadet tegl og stedvis slitt fug mellom teglsteinene.

Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendige dører: Bruksslitasje.

Stue/ kjøkken: Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Toalettrom: Rommene fungerer med ut i fra alder og høy bruksslitasje må man ta høyde for at rommene må renoveres, ombygges. Lite hensiktsmessig med tre separate toaletter i en bolig.

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ventilasjon: Dette anlegget var ikke i funksjon på befaringsdagen.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Terrengforhold: Stedvis heller terrenget inn mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Overnevnte tilstandsgrad kan innebære nødvendig utbedring, se tilstandsrapport med takstmanns kommentarer.

Følgende punkter har fått TGIU:

Takkonstruksjon/ loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etasje.

Bad, dusjrom og vaskerom: Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
Ny eier må påregne at det må installeres røykvarslere og slukningsutstyr som tilfredsstiller dagens krav.

Det gjøres oppmerksom på at tilstandsgrad 1 ikke er kommentert her, men kun fremgår av vedlagte tilstandsrapport.

Takstmann: Pretium Takst & Eiendom AS.
Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har ikke fylt ut egenerklæringen fordi selger ikke har bebodd eiendommen siste 6 måneder.

Øvrig informasjon

Adresse
Vettaliveien 5 B, 0781 OSLO.
Gnr. 35, bnr. 60, snr. 3, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger
Skådalsveien 33 A-F AS.

Sameie
Fehns hage.

Eiendommen er seksjonert, men eierseksjonssameiet er p.t. ikke etablert.

Sameiet Fehns hage vil være et eierseksjonssameie. Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Det er sendt inn søknad til PBE om å tillegge uteareal til seksjonen. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av

bruksenhetene, er fellesarealer.

Det foreligger søknad hos Oslo kommune om deling av tomten i tre deler, jfr. Vedlagte kart. Etter deling vil snr. 1, 14, 15, 16 og 17 få eget gnr./bnr. med tilhørende tomt. Snr. 2. tom. 13 med tilhørende tomt vil tilsvarende utgjøre ett eget sameie. I forbindelse med fradeling, så vil sameiet måtte bli reseksjonert. Seksjonseierne kan ikke motsette seg deling og reseksjonering.

I forbindelse med reseseksjoneringen vil et definert uteareal bli tillagt hver seksjon.

Tomten som utgjør dagens snr. 1 er planlagt bebygget med rekkehus/ byhus. Det tas forbehold om at rekkehus blir bygget. Snr. 1 får enerett til tomten som skal fradeles (blir ikke fellesareal).

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

De øvrige seksjonseierne kan ikke motsettes seg reseksjonering og eventuell fradeling i forbindelse med opprinnelig eiers utvikling av eiendommen.

I forbindelse med pågående delesak og reseksjonering er det lagt opp til at seksjonene 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 og 13 skal få eksklusiv bruksrett til uteareal som tilleggsdel til den enkelte seksjon. De aktuelle utearealene er avmerket på vedlagt kart. Ettersom delesaken og reseksjoneringen ennå ikke er ferdig behandlet, tas det forbehold om justeringer i utearealenes endelige avgrensning.

Selger forbeholder seg retten til å flytte parkeringen til et annet sted på eiendommen.

Følgende bestemmelser om enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene gjelder:

Snr. 14, 15, 16 og 17 har enerett, uten tidsbegrensing, til alt merket innfor det området som skal fradeles.
Snr. 9, 10, 11, 12, og 13 gis rett til å parkere på anvist området på arealet som disponeres av snr. 14 tom. 17.
Etter fradeling er planen å tinglyse denne retten på eiendommen.

Rettighetshaver på seksjoneringstidspunktet, Skådalsveien 33 A- F AS, org. Nr.

822810292 eller person eller selskap utpekt av disse, har all rett til å benytte fremtidig utbyggingsmuligheter på eiendommen. De gis også rett til å fradele frittliggende eiendommer med tilliggende tomt slik at de får egne bruksnumre. I ett slikt tilfelle vil det være nødvendig med en reseksjonering.

De øvrige seksjonseierne kan ikke motsette seg dette og må medvirke i den grad det er påkrevd. Kostnadene knyttet til fradeling og reseksjonering bæres av rettighetshaver.

Rettighetshaver kan også søke bruksendring, reseksjonering og oppdeling av eiendomsmassen i den grad de ønsker det. Rettighetshaver kan også justere det vedtektsbestemte utearelalet til de seksjonene de selv eier.

Rettighetshaver kan tinglyse denne rettighet på eiendommen.

Seksjonseierne har vedlikeholdsplikt som fremkommer av vedlagte vedtekter. Seksjonen har vedlikeholdsplikt for den del av seksjonen av bygningsmassen hvor seksjonen ligger. Det vil si at snr. 2-8 hvar alene vedlikeholdsplikt for sin bygningsmasse.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Ansvar og fordeling av kostnader skal fordeles etter brøk og pr. bygning. Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Vedlagt salgsoppgaven ligger utkast til vedtekter og seksjoneringsbegjæringen. Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med disse dokumentene. Merk at det tas forbehold om evt. justeringer/endringer. Konferer megler dersom spørsmål.

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Husdyr: Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Vedtekter/husordensregler
Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedtekter og budsjett som finnes vedlagt til salgsoppgaven.

Energiklasse
E

Info energiklasse
Energimerking er et konkret miljøtiltak for å øke bevisstheten om energibruken og hva som kan gjøres for å få en mer energieffektiv bolig. Det kan bidra til at samlet energiforbruk i boliger og bygninger går ned og miljøet spares ved at behovet for å bygge ut ny energi blir mindre. Energiattesten viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen. Energimerket er en karakterskala som går fra A (best) til G (svakest). Karakteren er den samlede vurderingen av boligen og er basert på beregnet levert energi, dvs. antall kilowatt-timer som boligen trenger pr. kvadratmeter for normalt forbruk.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler på bad, i dusjrom og på toalettrom i 1. etasje.

Bygget har ikke vært tatt i bruk til boligformål, og et representativt strømforbruk er derfor ikke tilgjengelig. Strømforbruket vil variere ut i fra bruk og medlemmer i husstanden.

Regulering
Eiendommen gnr. 35, bnr. 60 er pr. 06.10.2026 ennå ikke delt, men megler har i dette avsnitt tatt utgangspunkt i reguleringen for det arealet som vil inngå i eierseksjonssameeiet når eiendommen deles.

Kommuneplan 2015 (Oslo mot 2030):
Eiendommen er regulert til hovedformål (arealformål) bebyggelse og anlegg (nåværende). Eiendommen befinner seg i et område med avklarte nasjonale kulturminner. Dette følger av kommuneplanens arealdel med tilhørende temakart T5 for kulturminnevern (datert 04.03.2015). Se ytterligere informasjon under avsnitt gul liste. Del av eiendommen mot vest er registrert som støysone gul støysone (vei).

Kommunedelplan:
En liten del av eiendommen («spissen» mot øst) ligger innenfor planområdet for Kommunedelplan KDP-17 (flate områder med behov for torg/ møteplass).

Interessenter oppfordres til å sette seg inn kommuneplanen og kommunedelplanen. Disse er ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan leses på Oslo kommune sine nettsider.

Regulering:
Eiendommen er nylig omregulert. I S-5276, som er en detaljregulering med konsekvensutredning med reguleringsbestemmelser for Vettaliveien 1 og Skådalsveien 33 A-F, er eiendommen regulert som følger:

Hva angår konkret areal hvor boligen Bamsebo ligger:
Flate: Bevaring kulturmiljø
Flate: Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg
Flate: Boligbebyggelse
Flate: Båndlegging etter lov om kulturminner
Flate: Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer

Øvrig/ tillegg for eiendommen generelt (forskjellige deler):
Flate: Kombinert bebyggelse og anleggsformål
Flate: Trafikkregulerende tiltak og parkeringsbestemmelser
Linje: Regulert Høyde
Linje: Byggegrense
Flate: Fortau
Flate: Kjøreveg
Flate: Flomfare
Flate: Annen veggrunn - grøntareal

Naturmangfold:
Hhv. sør og sør-sørvest på eiendommen er det registrert tre tilfeller av rødlistet art - sårbar (Microbregma emarginatum), og rett vest for «Steinstua» er det registrert ett tilfelle av fremmede uønskede arter (kjempebjørnekjeks).

Ferdig plansak til offentlig behandling, PBE saksnummer 202006292 og 2025/06887:
Bystyret vedtok 24.09.2025 å omregulere Skådalsveien 33 A-F og Vettaliveien 1 fra tomt for offentlig bygning (Skådalen offentlige skole for døve) til bolig og undervisning/ barnehage. Bystyret tillater rivning av eksisterende rektorbolig og oppføring av nytt rekkehus med 5 boenheter, tilrettelegging for boliger i eksisterende paviljonger og videreføring av skole og undervisning.

I reguleringen er det krav om 4 stk sykkelparkering per boenhet. Sykkelparkering er ikke opparbeidet i henhold til reguleringsplanen.

Verneklasse/SEFRAK: Skådalen kompetansesenter er tilkjent nasjonal kulturminneverdi i landsverneplanen for kunnskapsdepartementet og er forskriftsfredet etter § 22a i kulturminneloven (fredning av bygninger og anlegg i statlig eie).

Fra fredningen: «Formålet med fredningen av Skådalen kompetansesenter er å sikre et komplett spesialskoleanlegg med høy arkitektonisk kvalitet. Formålet er videre å sikre de arkitekturhistoriske og kulturhistorisk verdiene ved den delen av anlegget som er tegnet av arkitekt Sverre Fehn og oppført i 1975-76. Anlegget har en særpreget arkitektur av høy kvalitet. Formspråk og materialbruk knytter bygningene sammen til en helhet. Måten bygningene er lagt i terrenget viser en helt egen tilnærming til en tomtesituasjon som kan sies å være karakteristisk for arkitekt Sverre Fehn; utforming på landskapets premisser. Fehn har valgt å utforme anlegget etter brukernes behov gjennom vektlegging av visuelle sanseinntrykk. Småskala dimensjoner er tilpasset barna. Dette har gitt en unik og interessant arkitektur. Det er et komplett anlegg med alle funksjoner som individuelt formgitte og frittliggende bygninger. Anlegget er bygd med internat- og undervisningsfunksjon og viser tydelig hvordan spesialskoleanlegg ble utformet med elevhjem i gangavstand til skolebygning.»

På det arealet som vil inngå i eierseksameiet er følgende eiendommer oppført, og disse har følgende vernestatus:

«Bamsebo» (bygget som selges):
«Bamsebo» ble oppført etter Sverre Fehns tegninger i 1975-76, og ble opprinnelig brukt som elevbolig. Bygningen (eksteriøret) er fredet (forskriftsfredet). Bygningen er også kommunalt listeført på Byantikvaren i Oslos Gule liste med historisk referanse-ID 2111-3.

«Revehiet»:
«Revehiet» ble oppført etter Sverre Fehns tegninger i 1975-76, og ble opprinnelig brukt som elevbolig. Bygningen (eksteriøret) er fredet (forskriftsfredet). Bygningen er også kommunalt listeført på Byantikvaren i Oslos Gule liste med historisk referanse-ID 2111-4.

«Maurtua»:
«Maurtua» ble oppført etter Sverre Fehns tegninger i 1975-76, og ble opprinnelig brukt som elevbolig. Bygningen (eksteriøret) er fredet (forskriftsfredet). Bygningen er også kommunalt listeført på Byantikvaren i Oslos Gule liste med historisk referanse-ID 2111-5.

«Bikuben»:
«Bikuben» ble oppført etter Sverre Fehns tegninger i 1975-76, og ble opprinnelig brukt som elevbolig. Bygningen (eksteriøret) er fredet (forskriftsfredet). Bygningen er også kommunalt listeført på Byantikvaren i Oslos Gule liste med historisk referanse-ID 2111-6.

«Hybelhuset» (i dag rekkehusene):
«Hybelhuset» ble opprinnelig brukt som bolig for lærere. Bygningen ble oppført etter tegninger av arkitektkontoret Eriksen og Knutsen v/ Einar Sandbæk. Byggherre var Statens Bygge- og Eiendomsdirektorat. Bygningen ble oppført parallelt med øvrig del av anlegget som er tegnet av Sverre Fehn. Bygningen inngår ikke i forskriftsfredningen av anlegget. Forskriftsfredningen omfatter heller ikke utomhusanlegget, som imidlertid er oppført på Gul liste. Bygningen er foreløpig ikke listeført som enkeltobjekt, men er foreslått regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø i det pågående reguleringsarbeidet.

«Steinstua»:
«Steinstua» ble oppført etter Sverre Fehns tegninger i 1975-76, og ble opprinnelig brukt som elevbolig. I midten av bygget finnes en liten lysgård med sitteplasser, litt vegetasjon og et lite lekeareal. Bygningen (eksteriøret) og interiøret er fredet (forskriftsfredet). Bygningen er også kommunalt listeført på Byantikvaren i Oslos Gule liste med historisk referanse-ID 2111-7.

«Ekorntoppen»:
«Ekorntoppen» ble oppført etter Sverre Fehns tegninger i 1975-76, og ble opprinnelig brukt som elevbolig. Bygningen (eksteriøret) og interiøret er fredet (forskriftsfredet). Bygningen er også kommunalt listeført på Byantikvaren i Oslos Gule liste med historisk referanse-ID 2111-8.

Kantinebygget:
Kantinebygget ble oppført etter Sverre Fehns tegninger i 1975-76, og ble opprinnelig brukt som kantine og kontor. Bygningen (eksteriøret) og interiøret er fredet (forskriftsfredet). Bygningen er også kommunalt listeført på Byantikvaren i Oslos Gule liste med historisk referanse-ID 2111-2.

Eiendommen utomhus:
Et særtrekk ved Fehns arkitektur er bygningenes forhold til omgivelsene, både det lokale landskapet og omkringliggende bebyggelse. I Skådalen kommer dette både til uttrykk i hvordan de ulike bygningene er organisert i forhold til hverandre, men også til hvordan bygningene møter terreng og vegetasjon og hvordan de er plassert i landskapet med få terrenginngrep. Etter Byantikvarens vurdering er det helt essensielt at dagens grøntområder med naturlig vegetasjon og terreng bevares uten inngrep.

Uteområdene er derfor anbefalt regulert til hensynssone kulturmiljø i pågående planarbeid. Vernestatus: Kommunalt listeført.

På delen mot sør (som skal fradeles) ligger gymnastikkbygget (gul liste), obervasjonsavdelingen (fredet eksteriør), biblioteket (fredet eksteriør), undervisningsbygget (fredet eksteriør) og førskolen (fredet eksteriør/ interiør). Denne delen er videreført til undervisningsformål, med tilretteleggelse for barnehage. Plan- og bygningsetaten er positive til videreføring av skoleformålet for undervisningsbyggene sør i planområdet. Det er redegjort for ny bruk av byggene, og det konkluderes med at byggene egner seg til undervisning, skole og barnehage.

Tinglyste heftelser
03.03.1899, nr. 900518 (nr. 80). Meglers kommentar: Dette er skjøtet på eiendommen (fra 1899) med diverse bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, gjerde, vei og vann/ kloakkledning, samt forbud mot sjenerende virksomhet og deleforbud. Det antas at dette skjøtet kun vil ha en historisk betydning i dag, da eiendommen i dag er underlagt de vernebestemmelser som er beskrevet tidligere i salgsoppgaven. Merk at til tross for skjøtets bestemmelse om deleforbud, er eiers plan å dele eiendommen, ref. øvrig informasjon gitt i salgsoppgaven.

19.09.1902, nr. 900358 (nr. 24): Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelser om felles vannverk/ ledning m.m. Følgende beskrivelse er gitt i gammel grunnbok: «Kontrakt av 8/ 9 1902 hvoretter nærv. bruk gis rett til oppdemning av vannet i en myr på bnr. 31 m.v. mot erstatning engang for alle på forskjellige vilkår». Megler er ikke kjent med om denne erklæringen i dag har annen betydning enn kun som et historisk dokument.

27.04.1934, nr. 901692 (nr. 201): Meglers kommentar: Dette er en vanlig erklæring/ avtale med bestemmelser om vei og gjerde. Følgende er inntatt i erklæringen og er heftende for eiendommen gnr. 35, bnr. 60: «Vettaliveien godkjennes inntil videre i sin nåværende bredde med 4. m bred kjørebane. Eieren (les av gnr. 35, bnr. 60) må ved tinglyst erklæring forplikte seg til, når formannskapet måtte forlange det, å underkaste seg de nåværende eller eventuelle nye bygningsvedtekters bestemmelser om ytterligere veiopparbeidelse langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau. Eventuell grunnervervelse må skje uten utgift for kommunen. Gjerde settes opp etter reguleringsvesenets bestemmelser».

21.04.1959, nr. 4468. Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement (punkt 1-11). Punkt 1-11 gjengis ikke her i meglers tekst, men kan leses i erklæringen som er vedlagt salgsoppgaven.

01.12.1969, nr. 20242. Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelse om trafostasjon/ kiosk.

Kort gjengitt har Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående tranformatorstasjon for 10 kV/ 230 V på eiendommen gnr. 35, bnr. 60, med vilkår forbundet med dette. Så langt megler kan se av kartoversikt over eiendommen, er det (minst) tre transformatorstasjoner plassert på eiendommen, hhv. én rett ved/ vest for bygget "Bamsebo, og to stk. på del av eiendommen som antas å inngå i det arealet som skal fradeles (rett ved/ vest for bygget "Observasjonsavdelingen" og rett ved/ øst for bygget "Undervisningsavdelingen).

21.02.1974, nr. 3797. Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelse om vann/ kloakkledning. Kort gjengitt er eier av eiendommen gnr. 35, bnr. 60 ansvarlig for skader som måtte bli påført eiendom eller anlegg tilhørende AS Holmenkollbanen i forbindelse med spillvannsledning (kloakkledning) under Holmenkollbanen mellom Vettakollen og Skådalen stasjoner. Ansvaret omfatter også ethvert fremtidig arbeid i forbindelse med en slik kloakkledning m.v.

21.02.1974, nr. 3798. Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelse om vann/ kloakkledning. Kort gjengitt gjelder dette en spillvannsledning som strekker seg fra gnr. 35, bnr. 60, videre over Holmenkollbanen og over eiendommen Skådalsveien 23. Det kan synes som om dette er en rettighetserklæring for eiendommen gnr. 35, bnr. 60.

18.03.1974, nr. 5502. Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelse om trafostasjon/ kiosk. Se utfyllende tekst under erklæring med nr. 20242 (beskrevet over).

20.06.1974, nr. 12057. Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelse om vann/ kloakkledning. Kort gjengitt synes dette å være en rettighetserklæring for eiendommen gnr. 35, bnr. 60. herunder rett til å legge sin spillvannsledning over eiendommen Huldreveien 6 (i dag Huldreveien 6A-K). Gnr. 35, bnr. 60 påtar seg vedlikeholdet av spillvannsledningen langs eiendomsgrensen.

08.10.1975, nr. 19238. Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelse om vann/ kloakkledning. Kort gjengitt er dette en rettighetserklæring for eiendommen Huldreveien 4 (gnr. 35, bnr. 130), herunder rett til å føre sin (spillvann) kloakkledning inn på 8" avløpsledning fra gnr. 35, bnr. 60. Felles (1/ 2-part) ansvar for fremtidig vedlikehold og istandsetting av det ledningsnettet som er felles.

04.05.1979, nr. 12111. Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelse om vann/ kloakkledning. Kort gjengitt er dette en rettighetserklæring for eiendommen Huldreveien 10 (gnr. 35, bnr. 233, 834, 836, 837 og 838), herunder rett til å føre sin (spillvann) kloakkledning inn på 8" avløpsledning fra gnr. 35, bnr. 60.

«Utgifter til fremtidig vedlikehold og istandsetting av det ledningsnettet som er felles fordeles».

06.07.1993, nr. 30403. Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelse om vann/ kloakkledning. Kort gjengitt er dette en rettighetserklæring for eiendommen Huldreveien 14 (gnr. 35, bnr. 1205), herunder rett til å legge ledninger for vann og avløp inn på eiendommen gnr. 35, bnr. 60, og koble seg på denne eiendoms vann- og avløpsnett.

14.09.1995, nr. 50413. Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelse (midlertidig tillatelse til) om bruksendring fra hybler til kontorer, og herunder midlertidig dispensasjon fra bygningsloven. Krav om opphør av endret bruk dersom påkrevd.

15.04.2024, nr. 1103579.
Meglers kommentar: Dette er en erklæring/ avtale med bestemmelse om gangrett/ rett til sti. Beskrivelse av rettigheten: «De til enhver tids hjemmelshavere av gnr. 35, bnr. 60 i Oslo kommune, gir uavhengig av fremtidig seksjonering/ oppdeling av nye eiendommer innenfor dagens gnr. 35, bnr. 60 ref. tomtegrenser i kartutsnitt (vedlegg 1), allmennheten v/ rettighetshaver Oslo Kommune, evigvarende rett til ferdsel gjennom eiendommen på gul gangvei iht. kartutsnitt (vedlegg 1). Øvrig ferdsel eller bruk krever særskilt tillatelse».

26.03.2026, nr. 342952.
Meglers kommentar: Utbyggingsavtale Rettighetshaver: S-2 EIENDOM AS. Gjelder enhver rett til å planlegge, prosjektere og gjennomføre fremtidig utvikling og utbygging av eiendommen. Bestemmelse om adkomstrettigheter, bruk av fellesarealer og tekniske installasjoner. Gjelder denne registerenheten med flere.

Legalpant: Eierseksjonssameiet har panterett i seksjonen for inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader og andre forpliktelser iht. eierseksjonsloven § 31. Forpliktelsen vil følge eiendommen ved salg. Det kan i tillegg vedtektsfestes ytterligere panterett for sameiet.

Vei, vann og avløp
Eierseksjonssameiets eiendom har sin adkomst fra Vettaliveien som er en offentlig vei. Det er felles private internveier inne på eierseksonssameiets eiendom.

Eierseksjonssameiets eiendom er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk- og fellesledninger. Merk at andre eiendommer antas å ha sine vann- og avløpsledninger over eiendommen som selges, dette basert på tinglyste erklæringer.

Offentligrettslig pålegg
Oslo kommune planinnsyn er kontrollert 06.10.2026, og så langt megler kan se er det ingen nærliggende pågående byggesaker p.t. som antas å skulle påvirke boligen som selges.

Merk imidlertid:
Det er p.t. ikke er avklart om "Rektorboligen" vil bli revet til fordel for oppføring av fem nye boliger i rekkehustypologi, eller om den blir bevart (og evt. bruksendret). Merk at reguleringsplanen og Bystyret tillater rivning av eksisterende rektorbolig og oppføring av nytt rekkehus med 5 boenheter, tilrettelegging for boliger i eksisterende paviljonger og videreføring av skole og undervisning.

Byggene «Bamsebo», «Revehiet», «Maurtua» og «Bikuben» (disse fire ble opprinnelig brukt som elevboliger (internater), og hvor bygningen (eksteriøret) er fredet (forskriftsfredet)), «Steinstua» og «Ekorntoppen» (disse to ble opprinnelig brukt som elevboliger (internater), og hvor bygningen (eksteriøret) og interiøret er fredet (forskriftsfredet)) og "Kantinebygget" (opprinnelig brukt som kantine og kontor, og hvor bygningen (eksteriøret) og interiøret er fredet (forskriftsfredet), lgger på det som vil være eierseksjonssameiets eiendom. Disse er oppdatert i matrikkelen til Statens Kartverk som eneboligformål, foruten "Kantinebygget" som er næringsseksjon (planlegges bruksendres til bolig).

Oslos områder er stadig under endring/utvikling, herunder omregulering, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Som normalt må kjøper påregne perioder med byggearbeid på områdets eiendommer, veier m.m., som vil medføre bygge- og anleggsstøy, samt perioder med redusert fremkommelighet på veier. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 og reguleringskart med bestemmelser. Videre oppfordres interessenter til selv å kontakte PBE på telefon 23491000 dersom spørsmål hva angår kommuneplan, kommunedelplan, regulering, byggesaker, plansaker m.v.

Diverse byggesaker, plansaker m.m. for området kan ses ved å benytte følgende fremgangsmåte:
1. www.oslo.kommune.no
2. Velg "plan, bygg og eiendom
3. Velg "planinnsyn"
4. Søk adresse eller gnr. 35, bnr. 60
5. På venstre og høyre side vil det fremkomme diverse informasjon etter avkrysning (pågående saker: Pågående plansaker, plankunngjøringer, byggesaker, postlistesaker m.m.).

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Kjøper må selv sørge for å oppfylle bestemmelsene om målinger og evt. tiltak. Strålevernforskriften stiller krav til at årsmiddelverdien av radon i oppholdsrom i utleid bolig må være under 200 becquerel per m3. Dette har betydning dersom man kjøper bolig som helt eller delvis skal leies ut, og har etasjer på bakkenivå eller 1. etasje. For ytterligere informasjon om radon, se www.nrpa.no/ radon.

Diverse
Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor ikke førstehåndskunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/ eller kontrollere innhentede opplysninger. Interessenter må derfor påregne større risiko for feil og mangler kun bruk ville avdekke, noe interessenter bør ta hensyn til ved inngivelse av bud og vurdering av objektets økonomiske verdi. Megler oppfordrer derfor interessenter til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand fra teknisk fagkyndig.

Interessenter oppfordres til å lese hele salgsoppgaven og alle bilag nøye. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Kontakt megler dersom du har spørsmål.

Interessenter oppfordres til å komme på visning og å undersøke eiendommen godt, før bud inngis.

Sem & Johnsens kjøpekontrakt vil bli benyttet som rammeverk for avtalen, og det vil ikke kunne gjøres i endringer i denne i etterkant av akseptert bud. Utkast kan fås ved henvendelse til megler før bud inngis.

Det forutsettes at kjøper gjør seg kjent med henviste dokumenter inkludert alle salgsoppgavens vedlegg før budgivning/ kjøp.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E verk eller brann-/ feiervesen på eiendommen.

Alle eiendomsmeglerforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset opptil kr 45 millioner. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 millioner. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over kr 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Dersom ikke annet er opplyst/ særskilt avtalt, gjelder Norges

Eiendomsmeglerforbunds liste over løsøre og tilbehør som angir hva som bør følge med boliger og fritidsboliger ved salg. Særskilte avtaler om tilbehør må avtales før bindende avtale inngås, dvs før budaksept. Listen kan fås ved henvendelse til megler og vil være et vedlegg til kontrakten mellom partene.

Innboforsikring må tegnes av kjøper.

Meglerkontoret er tilknyttet Reklamasjonsnemda for Eiendomsmeglingstjenester, og eventuelle tvister kan forelegges for nemndas behandling.

Det økonomiske oppgjøret mellom partene utføres av Sem & Johnsen Oppgjør og Administrasjon AS, org.nr. 999 638 996, Pb. 1613 Vika, 0119 Oslo

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Angi ønsket overtakelse i Deres bud.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Kostnaden avhenger av boligtype, se leverandørens produktark for utfyllende informasjon. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell. Vi gjør oppmerksom på at meglerforetaket mottar godtgjørelse for formidling av forsikringen.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og disse kan ikke påberopes som mangler. Forbehold om eiendommens tilstand som er tilstrekkelig spesifisert, anses som en del av avtalen. Disse vil derfor heller ikke kunne påberopes som en mangel. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med bygningssakkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Det samme gjelder unnlatelse av å undersøke forhold på visning/før bud inngis. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra

alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, og dette har virket inn på avtalen. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere 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 kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal. Dette forutsatt at avviket er på 2 % eller mer, minimum 1 kvm, og kjøper la vekt på opplysningen.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Dette beløpet har ikke betydning for vurderingen om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning, dersom det er mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "Gi bud knappen" eller via våre hjemmesider. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budskjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet, i tillegg må legitimasjon fremlegges. Forhøyelser skal også alltid inngis skriftlig, og vi oppfordrer alltid til at megler kontaktes pr. telefon i tillegg, ettersom det kan være forsinkelser på SMS-trafikk og e-post.

Skal budene bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3.

Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp, helst 10 minutter før stående bud løper ut.

Bud kan ikke ha kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte

visning. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Selger forbeholder seg retten til å foreta kredittvurdering av budgiver, og kjøper samtykker til dette ved inngivelse av bud.

Ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtakelse.

Hvitvasking
Megler er rapporteringspliktig etter hvitvaskingsloven. Megler er derfor forpliktet til å gjennomføre kundetiltak for både oppdragsgiver og kjøper, som blant annet innebærer plikt til å gjøre tiltak for å få bekreftet identiteten til kjøper og eventuelle reelle rettighetshavere. Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument (ved personlig fremmøte), ved bruk av BankID, eller ved fremleggelse av en bekreftet kopi av et legitimasjonsdokument. Dersom kjøper er en juridisk person (AS, ANS, eller øvrige selskapsformer) må det foretas egnede tiltak for å kartlegge reelle rettighetshavere av kjøper. Kjøper er forpliktet til å bidra til gjennomføring av de kundetiltak som initieres av Sem & Johnsen. Dersom kjøper ikke bidrar til at Sem & Johnsen får gjennomført tilfredsstillende kundetiltak, kan ikke Sem & Johnsen gjennomføre transaksjonen, jf. hvitvaskingsloven § 21. Manglende bidrag til gjennomføring av tilfredsstillende kundetiltak er å betrakte som mislighold av avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølgning.

Tilbud lånefinansiering
Megler formidler gjerne kontakt med rådgiver hos vår samarbeidspartner, BN Bank. BN Bank har konkurransedyktige betingelser, samt rask og løsningsorientert behandling av din lånesøknad. Sem & Johnsen Eiendomsmegling mottar honorar for formidlingen.

Vedlegg til Salgsoppgave
Det forutsettes at interessenter gjør seg kjent med alle salgsoppgavens vedlegg før inngivelse av bud. Kontakt megler ved spørsmål.

Oppdragsanvarlig
Hans Christian Freberg
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
hcf@sem-johnsen.no
Tlf: 994 32 922

Erlend Sørlie
Eiendomsmegler/ Partner
es@sem-johnsen.no
Tlf: 926 42 338

Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS, Ruseløkkveien 30
0251 OSLO
Tlf: 228 30 100

Salgsoppgavedato
28.10.2026



Området

Nabolagsprofil

Skådalsveien 33A
Nabolaget Vettakollen/Slemdal nordre
- vurdert av 96 lokalkjente

Spesielt anbefalt for
- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

Opplevd trygghet	Kvalitet på skolene	Naboskapet
92%	90%	75%
Veldig trygt	Veldig bra	Godt vennskap

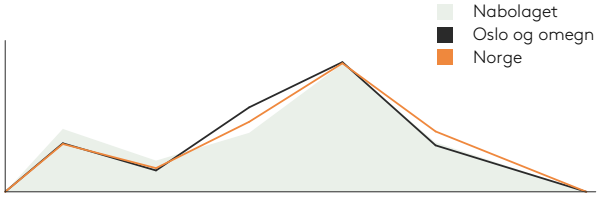
Offentlig transport

Skådalen Linje 1	3 min 0.2 km
Svenstua Linje 1N	8 min 0.7 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	6 min 3.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	10 min 6.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 16.2 km

Skoler

Norlights International School Oslo (1-10 kl.) 210 elever, 11 klasser	3 min 0.2 km
Hans Nielsen Hauge grunnskole (1-10 kl.) 19 elever, 3 klasser	3 min 0.2 km
Oslo Montessoriskole (1-10 kl.) 220 elever, 15 klasser	4 min 0.3 km
Svendstuen skole (1-7 kl.) 350 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Midtstuen skole (8-10 kl.) 531 elever, 31 klasser	11 min 0.8 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	9 min 4.2 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	9 min 4.3 km

Aldersfordeling





Aldersfordeling barn (0-18 år)
- 29% i barnehagealder
- 38% går på barneskole
- 17% går på ungd.skole
- 16% går på VGS e.l.

Barnehager

Humlen Montessori barnehage (1-5 år) 22 barn	2 min 0.1 km
Casa Dei Bambini (2-5 år) 22 barn	4 min 0.3 km
Svenstuen Barnehave (2-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km

Dagligvare

Coop Extra Slemdal	18 min
Coop Prix Besserud Post i butikk, PostNord	20 min 1.6 km

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

Nabolagsprofil

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog/t-bane

Turmulighetene	Støynivået	Kvalitet på barnehagene
99%	93%	93%
Nærhet til skog og mark	Lite støynivå	Veldig bra

Sport

Skådalen skole Aktivitetshall, ballspill	1 min 0.1 km
Midtstuen skole Aktivitetshall, ballspill	12 min 0.9 km
Heming Treningssenter	19 min
Holmenkollen Park - Fitness og Spa	5 min

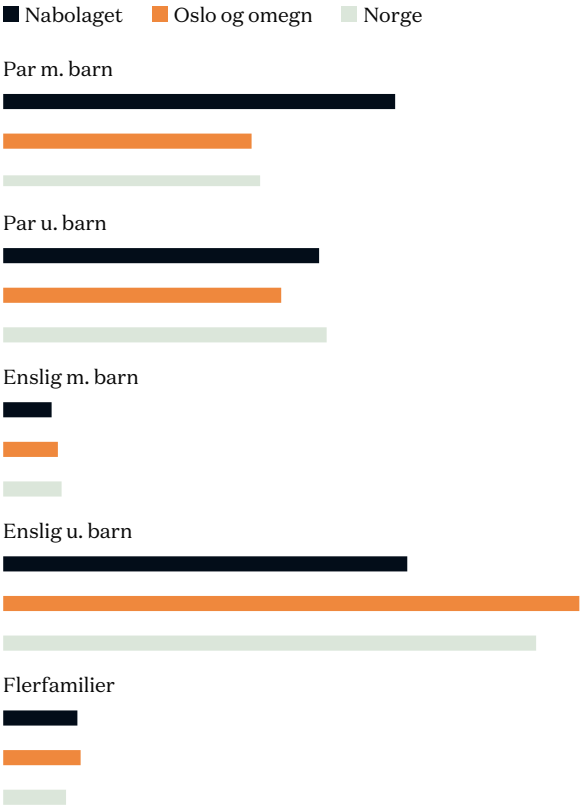
Boligmasse



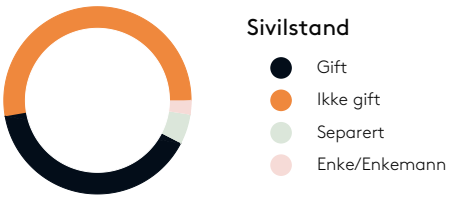
Boligtype

- 59% enebolig
- 18% rekkehus
- 4% blokk
- 19% annet

Familiesammensetning



Sivilstand

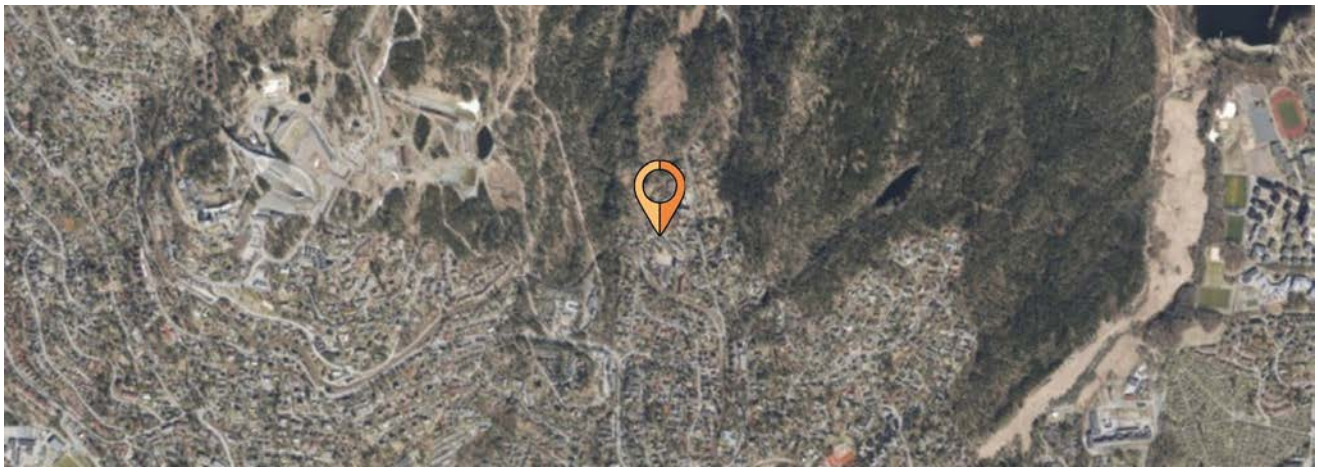


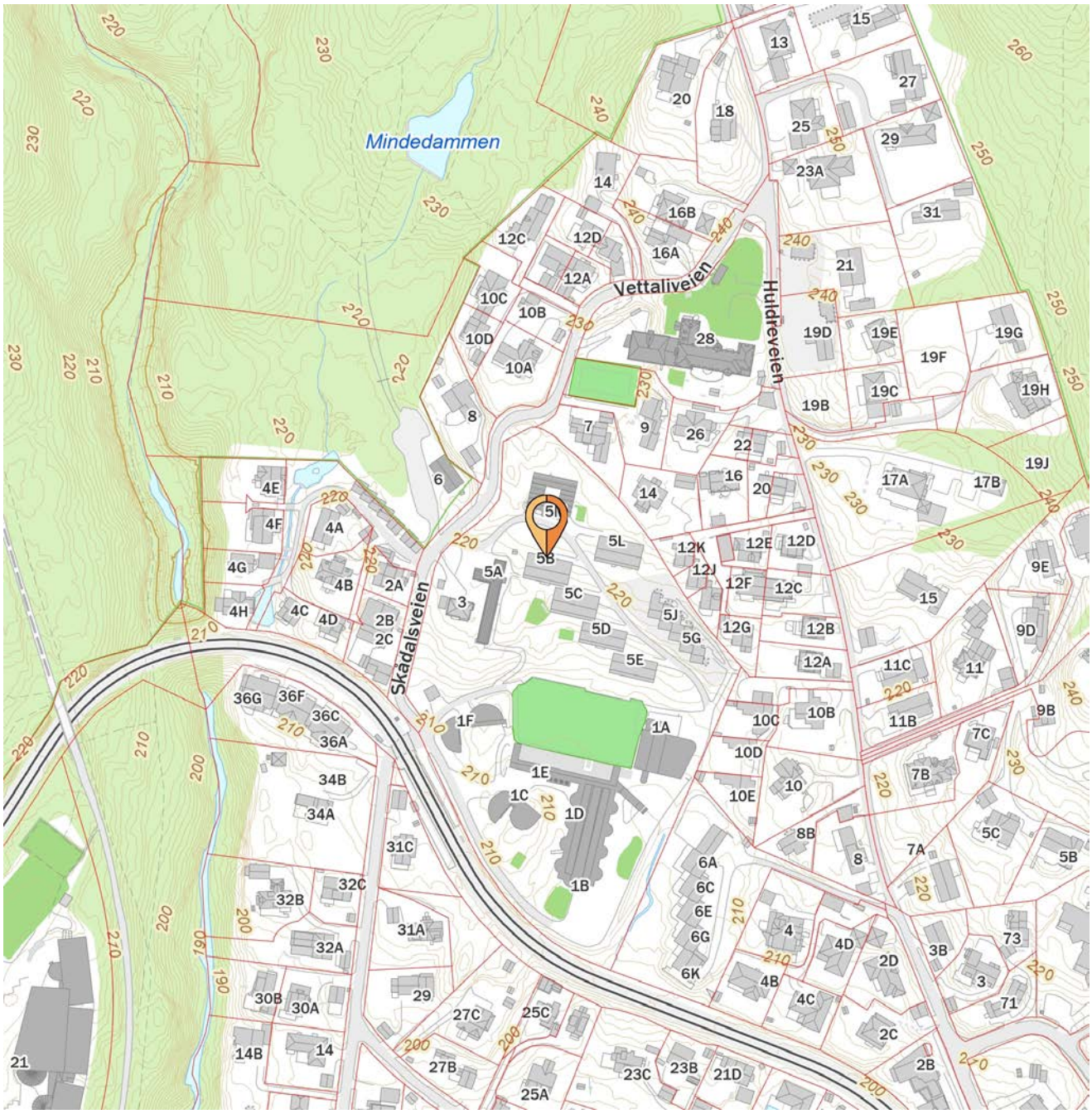
«Flott natur, hyggelige folk, stille om natten»

Sitat fra en lokalkjent

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

Nabolagsprofil





FINN

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

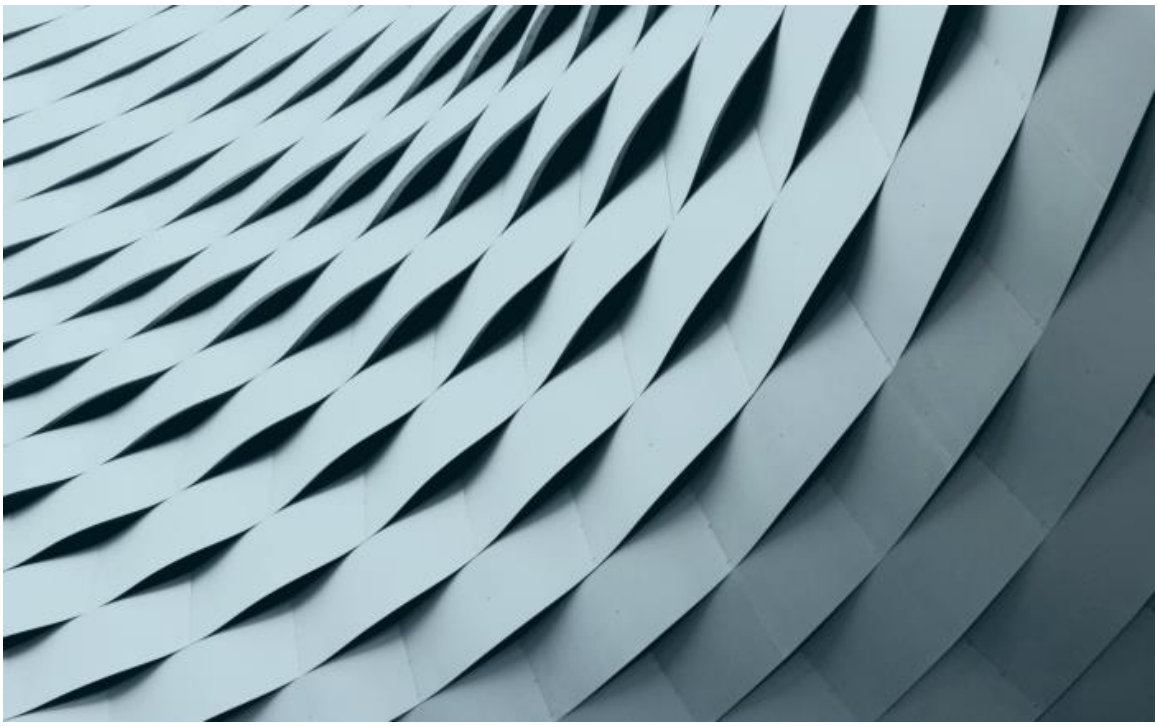
Dokumenter

Her finner du øvrige dokumenter som omhandler eiendommen.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vettaliveien 5B, 0781 OSLO
OSLO kommune
gnr. 35, bnr. 60, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 266 m² BRA-i: 266 m²



Befaringsdato: 14.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14422-2531 **Eiendomsverdi ref nr:** XB5770

Autorisert foretak: Pretium Takst & Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jon Ugland

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 takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer 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.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Pretium Takst & Eiendom AS

Rapportansvarlig

Jon Ugland

Jon Ugland

Uavhengig Takstingeniør

jon@pretiumeiendom.no

930 80 950

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasjer, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Tekniske anlegg og installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder / fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet manglende dokumentasjon og/eller alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Sammendrag/Vurdering:
Bygget var tidligere en del av Døveskolen som ble oppført i perioden 1971-77. Byggene er tegnet av den anerkjente norske arkitekten Sverre Fehn. Dette bygget ble bygget som en av flere internater. Bygget er oppført i solide og grove materialer. Hovedsakelig betong og tegl.
Eiendommen er seksjonert. Det pågår fradeling og reseksjonering.
Sameiet er pt ikke stiftet.

Bygningen har en rekke kvaliteter, men bygget fremstår også som et renoveringsobjekt og bærer preg av manglende vedlikehold over mange år. Likevel er dette et godt utgangspunkt fopr å kunne skaffe seg en unik bolig i et meget attraktivt område.

Inneholder:
1.etasje: Vindfang, hall med trapper ned på hver side. 3 toalettrom, ett bad, 2 dusjrom og 4 soverom.
Underetasjen: Stort åpent oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning. 4 soverom, stort vaskerom/lagerrom, teknsik rom, stor bod samt kott under begge trappeløpene.
Utgang fra oppholdsrom til terreng.

Det medfølger en utendørs parkeringsplass på nærmere anvist plass.

For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler/konstruksjoner, henvises det til beskrivelser/vurderinger under "konstruksjoner" og rapporten forøvrig

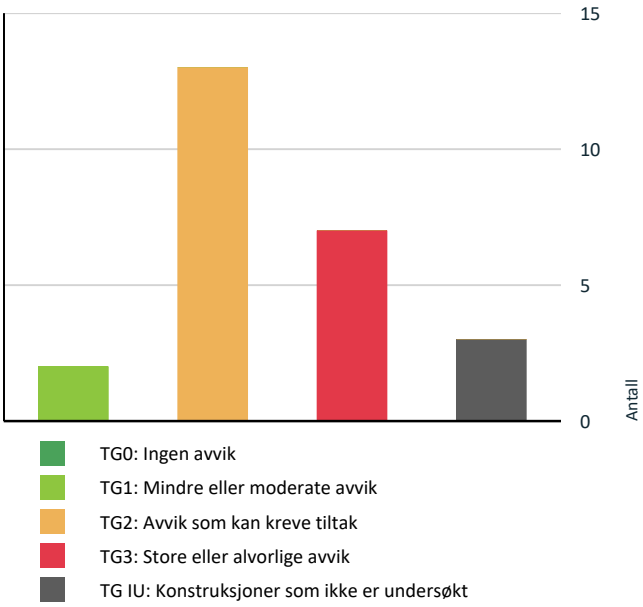
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

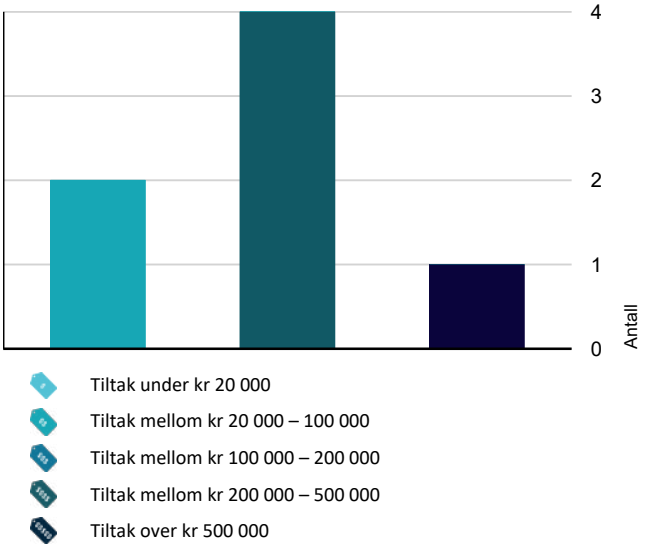
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

* Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

* Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på rapporten enn det som er nevnt i dokumentet. Opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Det tas forbehold om eventuelle feil i opplysninger gitt muntlig av kilder. Det er ikke kontrollert om det foreligger offentlige krav eller påbud. Informasjon om hva/hvilke typer arbeid som er utført, samt evt. årstall på bad, kjøkken og andre arbeider er opplyst av eier/selger, muntlig eller skriftlig. Yttertak besiktiges dersom sikkerhetsforholdene tillater det. Fuktsikring på våtrom er vurdert/kontrollert ut fra evt. dokumentasjon og observasjoner i rommet og tilliggende konstruksjon (hvis fysisk mulig). Innebygget/skjult fuktsikring vil uansett være uoversiktlig.
Downlights er ikke demontert for underliggende kontroll. Skader kan oppstå.

* Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og Bygningsloven. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940:2012 og 2023. Det er ikke opplyst om eiendommen og bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført utover det som eventuelt er nevnt i herværende rapport. Den bygningssakkyndige takstmannen er ikke ansvarlig for manglende eller tilbakeholdte opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god takstskikk tilsier. Befaringen er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Konklusjonen baserer seg på objektet, og i den stand og slik det presenteres på befaringsdagen.

* Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall. F. eks ble det tidligere benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering.

* Ved tilstandsrapport av bolig i sameie/borettslag/aksjelag, vurderer takstmannen kun de bygningskonstruksjoner som har nær tilknytning til boligen som er undersøkt og vurdert. Andre felles bygningsdeler som det ikke er tilgang, eller som ikke har nær tilknytning til boligen er ikke undersøkt og heller ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Sammendrag av boligens tilstand

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad og dusjrom > Generell** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad og dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** Gå til side
- **Spesialrom > 1.Etasje > Toalettrom 1 > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Standard
Bygget holder en standard fra byggeår. Det er behov for full renovering.

Vedlikehold
Bygget er utvendig jevnlig vedlikeholdt. Innvendig er det behov for full rehabilitering.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak tekket med antatt båndtekket kobber.
Taket er besiktiget fra bakkenivå.

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

TG settes ut i fra alder.
Det er ingen synlige pågående lekkasjer på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å få utført en nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Videre bør det vurderes å planlegge utskifting eller vedlikehold av taktekking, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Dette bør gjøres for å redusere risikoen for fremtidige lekkasjer og fuktskader som kan oppstå ved aldrende taktekking.



Tak båndtekket med antatt kobber

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Integrerte renner i takets nedre del. Lakkert nedløp.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Renner, nedløp og beslag bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold, og utskifting bør vurderes når tilstanden tilsier det.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være lekkasjer og fuktskader på bygningen, samt redusert levetid på bygningsdelene.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i skallmur som er isolert med mineralull, ref opplysninger fra saksinnsyn.
Fasaden er utvendig forblendet med spekkmurt tegl.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Stedvis skadet tegl og stedvis slitt fug mellom teglsteinene.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skadet tegl og slitte fuger bør utbedres for å hindre vanninntrenging og ytterligere forringelse av fasaden.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til økt risiko for fuktskader og redusert levetid på veggkonstruksjonen.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjoner i støpt betong som er isolert med isopor, ref opplysninger på saksinnsyn.no.
Utvendig båndtekket.

Vurdering av avvik:

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



Takkonstruksjon i betong



Takkonstruksjon i betong



Takkonstruksjon i betong

TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i tre med isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Man må påregne utskifting av vinduene for å hindre ytterligere forringelse og redusere risiko for trekk, varmetap og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Dører

Beskrivelse

Terrassedører i samme utførelse som vinduer.
Inngangsdør i glass og treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Man må ta høyde for at terrassedører må skiftes. Manglende utbedring kan føre til økte oppvarmingskostnader og ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

TG 3 Overflater

Beskrivelse

Teppe og belegg på gulvene.
Malte vegger i råbetong. Malte himlinger i råbetong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alle overflater må oppgraderes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Alle overflater bør oppgraderes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk. Manglende oppgradering kan medføre økt slitasje, redusert brukskomfort og potensielt høyere vedlikeholdskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Det presiseres at etasjeskillere er ikke vurdert da dette ikke er et krav i henhold til forskriften "trygg Bolighandel". Takstmann har ikke gjennomført målinger for å avdekke eventuelle høydeforskjeller da rommene i boligen er møblert og det derfor svært vanskelig å gjennomføre korrekte og relevante målinger/stikkprøver.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre fuktgjennomtrengingen i kjellermuren, for eksempel ved å forbedre drenering eller fuktsikring.
Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av konstruksjonen.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Støpte betongtrapper belagt med teppe.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dører med glassfelt mellom vindfang og hall.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene bør vurderes for eventuell overflatebehandling eller utskifting for å opprettholde funksjon og estetikk.
Dersom tiltak ikke utføres, kan videre slitasje føre til redusert brukervennlighet og levetid.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD OG DUSJROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderomskonstruksjoner fra byggeår.
Det vil si at sluk, røropplegg og tettesjikt er fra byggeår.
Det samme gjelder de to dusjrommene som ligger vegg i vegg.

Flislagt gulv med varmekabler (ikke fuksjonstestet), flislagte vegger.
Veggmontert servant og badekar.

Dusjrommene har flsialgt gulv med varmekabler og hvite fliser på vegger.
Dusarmatur.

Tetthetsfunksjonen/forventet levetid for denne type konstruksjon er utløpt, oppgradering av både badet og begge dusjrommene må påregnes.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Gjelder både bad og to dusjrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Både badet og de to dusjrommene bør totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk, røropplegg og tettesjikt, for å sikre at våtrommene tåler normal bruk etter dagens krav.

Konsekvensen av å ikke oppgradere er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på våtrommene.

Kostnadsestimat: Over 500 000

1.ETASJE > BAD OG DUSJROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Konsekvensen av manglende mulighet for hulltaking er at tilstanden i vegger bak våtsone er ukjent, noe som medfører risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom i kjeller som opprinnelig er bygget som vaskekjeller slik vaskekjeller ble bygget den gangen.
Rommet tilfredsstiller ikke krav til våtrom og man må gjennomføre en rehabilitering for at rommet skal ha de kvaliteter som et vaskerom skal ha.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vaskerommet bør totalrenoveres slik at det tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Konsekvensen av manglende oppgradering er økt risiko for fuktskader, lekkasjer og følgeskader på omkringliggende konstruksjoner, samt redusert brukssikkerhet og levetid for rommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Omsluttende murvegger.

Vurdering av avvik:

• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning mot stue/oppholdsrom.
Innredning fra byggeår med profilerte fronter i malt treverk. Benker i tre. Fliser på vegg over oppvaskbenk.
Benkebeslag og integert oppvaskkum i rustfritt stål.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør påregnes utskiftning eller oppgradering av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet. Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert komfort og bruksvennlighet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk i bygget. Det anbefales at man ved rehabilitering tilkoblet avtrekk fra kjøkken som ledes ut.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres forsert mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og hindre opphopning av fukt og matlukt.
Manglende avtrekk kan føre til økt risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM 1

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

3 stk toalettrom med konstruksjoner fra byggeår.
Alle toalettrommene er i samme kondisjon. Støpte og flislagte gulv med varmekabler (ikke funksjonstestet). Gulvmonterte toaletter og veggmonterte servanter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rommene fungerer med ut i fra alder og høy bruksslitasje må man ta høyde for at rommene må renoveres, ombygges. Lite hensiktsmessig med tre separate toaletter i en bolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes renovering eller ombygging av toalettrommene for å tilpasse dem til dagens behov og standarder.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for funksjonssvikt, ytterligere slitasje og eventuelle følgeskader på grunn av alder og høy bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Ut i fra alder på avløpsrørene må man ta høyde for at disse må skiftes ut ved en rehabolitering av bygget der man også må rehabilitere våtrommene og kjøkken.
Konsekvensen er at røropplegget har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer eller andre skader på avløpsrørene.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Bygget har mekanisk ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dette anlegget var ikke i funksjon på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å få utført service eller reparasjon av ventilasjonsanlegget slik at det kommer i funksjon igjen.
Dersom anlegget ikke fungerer, kan det føre til dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og helseplager.
Det må også tas høyde for at anlegget er eldre og kan ha behov for utskiftning på sikt.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

2 stk 300 liters beredere. Årstall er ikke mulig å se

Årstall: 2002

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for varmtvannsberederne, for å redusere risiko for varmegang og brann.

Berederne er over 20 år gamle, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer som kan føre til vannskader.

Oppvarming

Beskrivelse

Huset har elektrisk oppvarming via panelovner, stråleovner og varmekabler.
varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget (spredernettet) er fra byggeår.
Fordelerskap plassert i eget rom i underetasjen. Trolig oppgradert for ikke så alt for mange år siden.
Det er rikelig med kurser og inntaket er dimensjonert for bruk som institusjon noe som krever mere kapasitet enn hva en normal bolig krever.
Det opplyses at flere termostater til gulvvarme og flere lamper er defekte/fungerer ikke.

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

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det bør foretas en utvidet elektrisk kontroll. Man må også ta høyde for at hele anlegget i bygget nå legges om slik at det blir tilpasset normal bruk for bolig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Trolig ingen fuksikring ut over det som var vanlig den gangen bygget ble oppført. Da ble stort sett vegger under terreng basert på asfalt behandling, som i dag ikke ansees å klassifisere som tettesjikt.
Dreneringen er også fra byggeår og har begrenset effekt.
Det er registrert salt-/fuktutslag i randsonen ned mot gulv/vegg i de rommene som ligger inn mot terreng i underetasjen. Skyldes trolig kapillært

oppsug/mengelfull drenering.

Årstall: 2025

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning og saltutslag.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, dårlig inneklima og redusert levetid på bygningskonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på grunn. Støpt grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Huset ligger delvis inn i terrenget. Tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

Stedvis heller terrenget inn mot bygningen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Terrenget bør tilpasses slik at vann ledes bort fra bygningen for å redusere risikoen for fuktbelastning mot grunnmur og kjeller. Manglende tiltak kan føre til økt fare for fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av jernrør/kobber. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare reparasjoner ved plutselige rørbrudd.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

ygget e rikke bebodd og er et tidliger instisjonsbygning. Ny eier må påregne at dte må installeres rørykvarlsere og slukkningsutstyr som tilfredsstiller dagens krav.

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

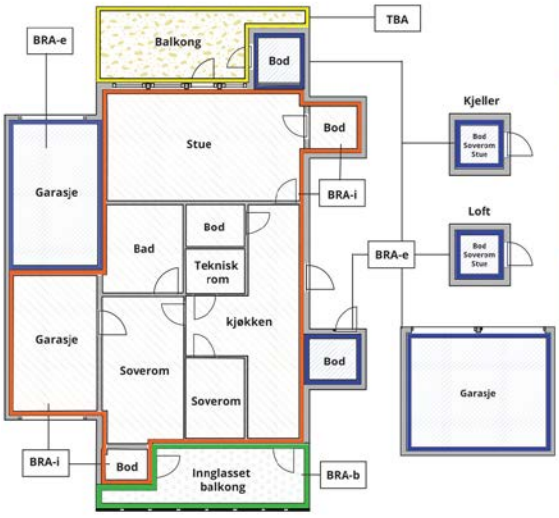
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	90			90	
Underetasje	176			176	
SUM	**266**				
SUM BRA	**266**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Vindfang, hall m/trapp, toalettrom 1, toalettrom 2, toalettrom 3, soverom 1, soverom 2, soverom 3, soverom 4, dusjrom 1, dusjrom 2, bad og dusjrom		
Underetasje	Stue/kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod 1, bod 2 (under ytrapp), bod 3 (under trapp), teknisk rom, vaskerom, soverom 3, soverom 4		

Kommentar

Arealene i boligen er oppmålt med digital 3D-laserskanner, med stor nøyaktighet. Arealene er oppmålt og beregnet fra innsiden av boligens omsluttende vegger. Innvendige vegger, nisjer, innhuk og sjakter er medtatt i arealet. Alle areal er ca. mål og oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter. Grunnet avrundingsregler kan avvik på opptil +/- 2% forekomme. Arealer fra tidligere oppmålinger kan avvike på bakgrunn av den digitale 3D-laserskannerens nøyaktighet. Eksterne boder måles vanligvis opp med håndholdt lasermåler.

BO3D AS har stått for prosessering av råfiler, beregninger av arealer i i denne tilstandsrapport samt utarbeidelse av målsatte plantegninger.

Fra 01.01.2026 ble det endringer i Forskrift til Avhendingslova (Tryggere bolighandel). Begrepene P-rom og S-rom benyttes ikke lenger som arealbegreper. Dermed er det BRA-i, BRA-e og BRA-b samt at åpent areal som opplyses. Åpent areal er areal som utgjør terrasser, balkonger og lignende og omtales som TBA. BRA-e er areal som boder, lukkede garasjer etc som ligger utenfor boligens hoveddel.
Areal i denne rapporten er målt etter de nye reglene NS 3940:2023 og endret forskrift gjeldene fra 01.01.2026.

Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i NS 3940:2023 tillegg A. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.
Det er ingen forutsetning at rom medtatt i BRA-i arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som BRA-i eller BRA-e, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som BRA-i og BRA-e selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	54	0

Pretium Takst & Eiendom AS
Tuengen allé 7
0374 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.4.2026	Jon Ugland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	35	60		3	24714.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Vettaliveien 5B

Hjemmelshaver
Skådalsveien 33 A-F AS

Kommentar
Eiendommen er seksjonert.
Fradeling og reseksjonering er påbegynt og under arbeid.
Tomtearealet gjelder dagens felles eiendom. Dette vil endres.

Eierandel
256 / 7701

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Skådalen i stille og fredelig område uten biltrafikk.
Kort vei til både skoler og barnehager. T-banen i umiddelbar nærhet.
Marka og Vettakollen som nærmeste nabo som gir god rekreasjonsmuligheter sommer som vinter.
Likeledes kort vei til Slemdal som er et lite nærsenter med en rekke servicetilbud.

Adkomstvei

Privat adkomstvei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Om tomten

Området rundt boligen og fellesområdene er opparbeidet.

Parkering

Det medfølger en utendørs parkeringsplass på nærmere anvist plass.

Bod

Det er ingen eksterne boder til boligen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Eiendommen er i dag forsikret av utvikler/eier.
Vedtektene legger opp til at eneboligseksjonene selv skal forsikre egen bygningsmasse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	
2	27.10.2026	Revisjon på grunn av endring av matrikkel og adresse. Det er ikke gjort andre endringer og ingen nye vurderinger. Rapporten er fortsatt gyldig fra befaringstidspunktet og ett år fremover.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/XB5770

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

enova

Energiattest



Adresse **Vettaliveien 5B, 0781 OSLO**	
Dato for energimerking **27.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-374749**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **80719639**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **60**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **266,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **266,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **250,76**

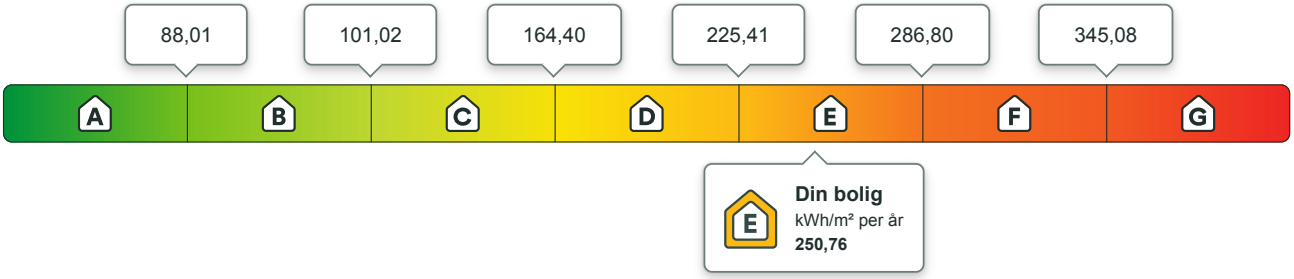
Vettaliveien 5B, 0781 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
66 700,91	**250,76**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vettaliveien 5B, 0781 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Vettaliveien 5B, 0781 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 22: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².













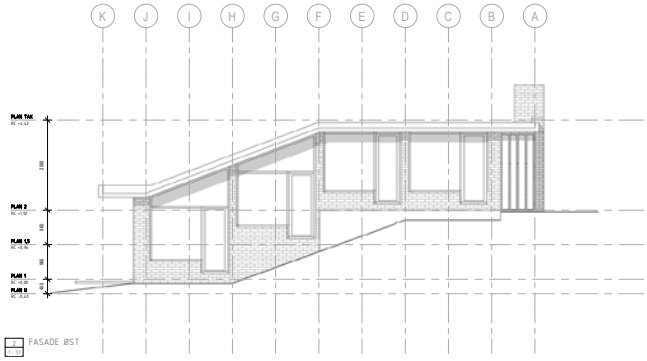


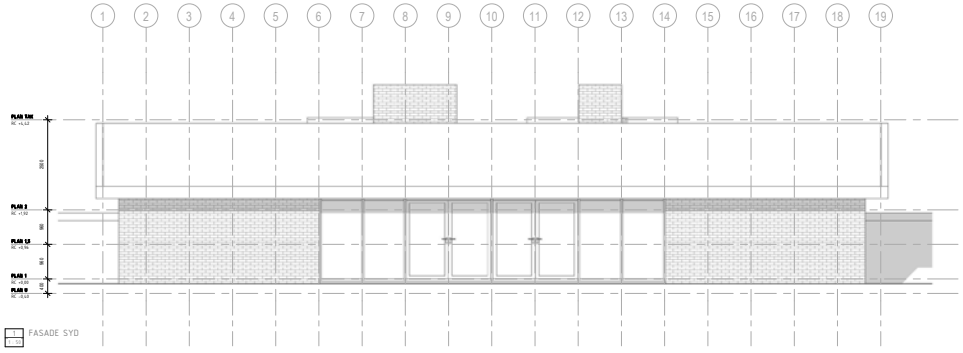




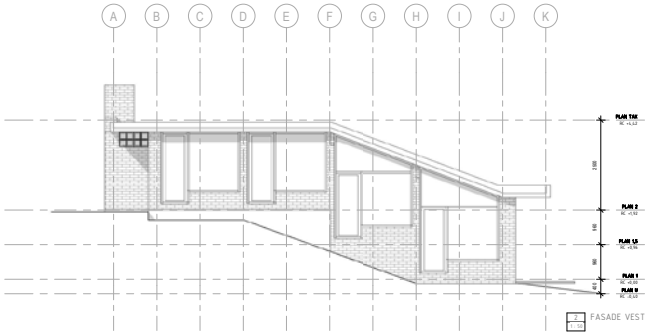


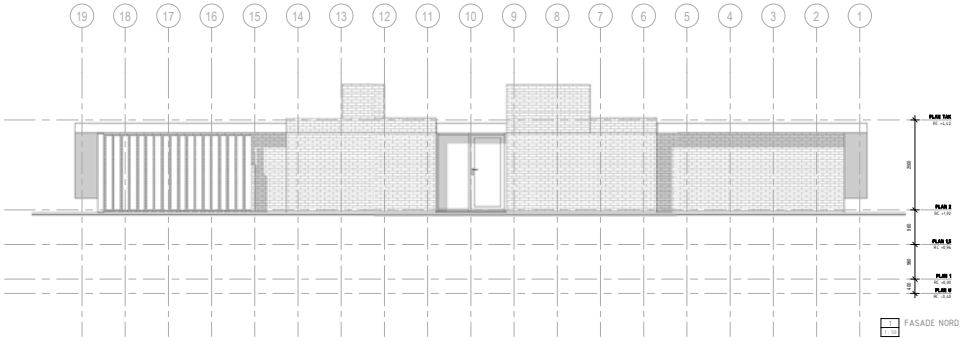






FASADER ØST OG SYD
ENDRES IKKE I NOEN AV ALTERNATIVENE

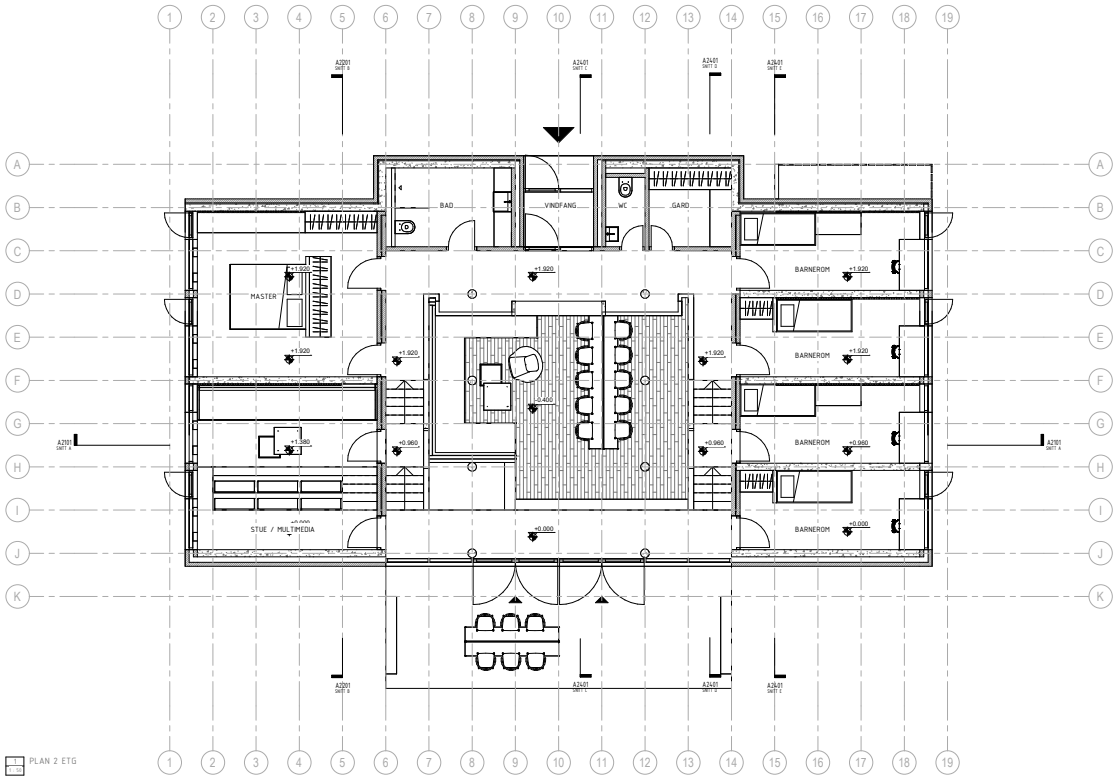




FASADER VEST OG NORD
ENDRES IKKE I NOEN AV ALTERNATIVENE

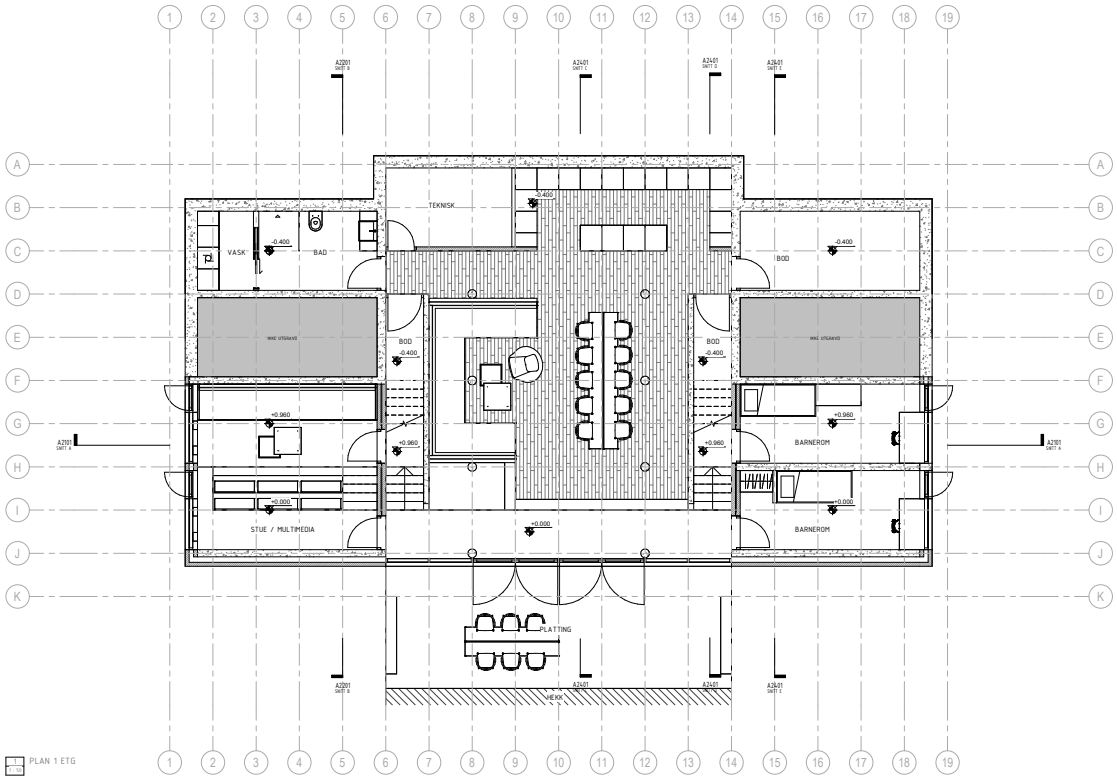
ALTERNATIV A

INNGANGSNIVÅ

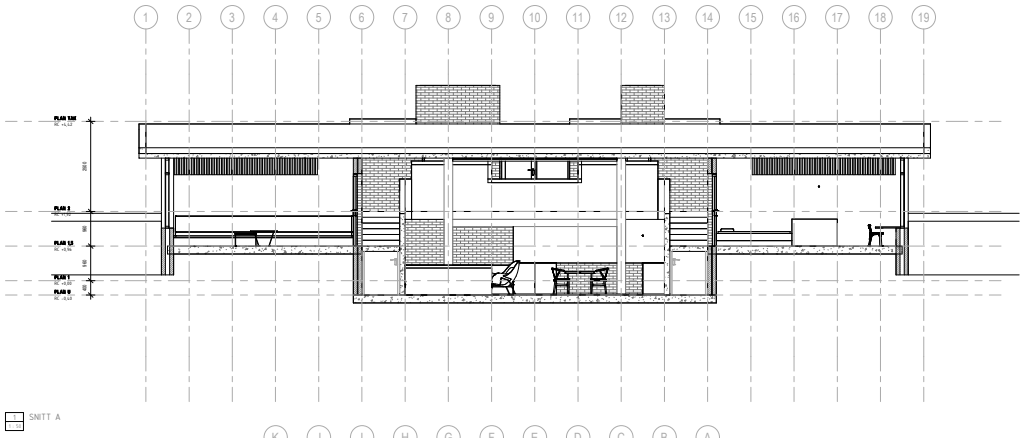


ALTERNATIV A

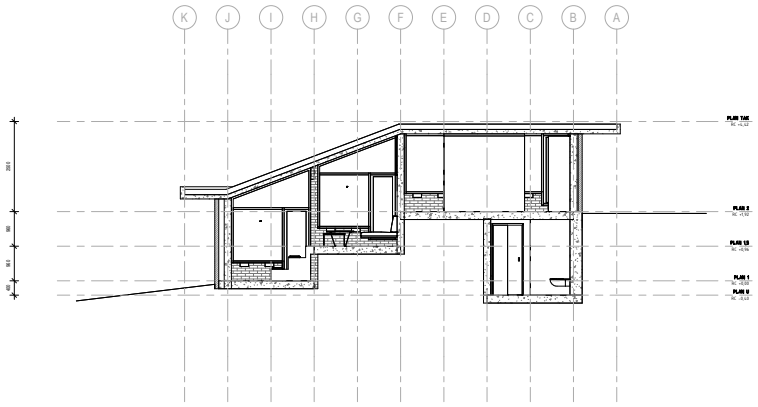
HAGENIVÅ



PLAN 1 ETG



SNITT A

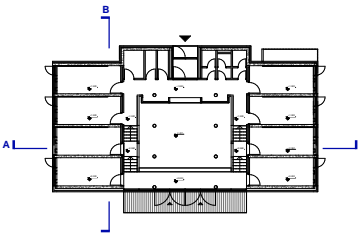


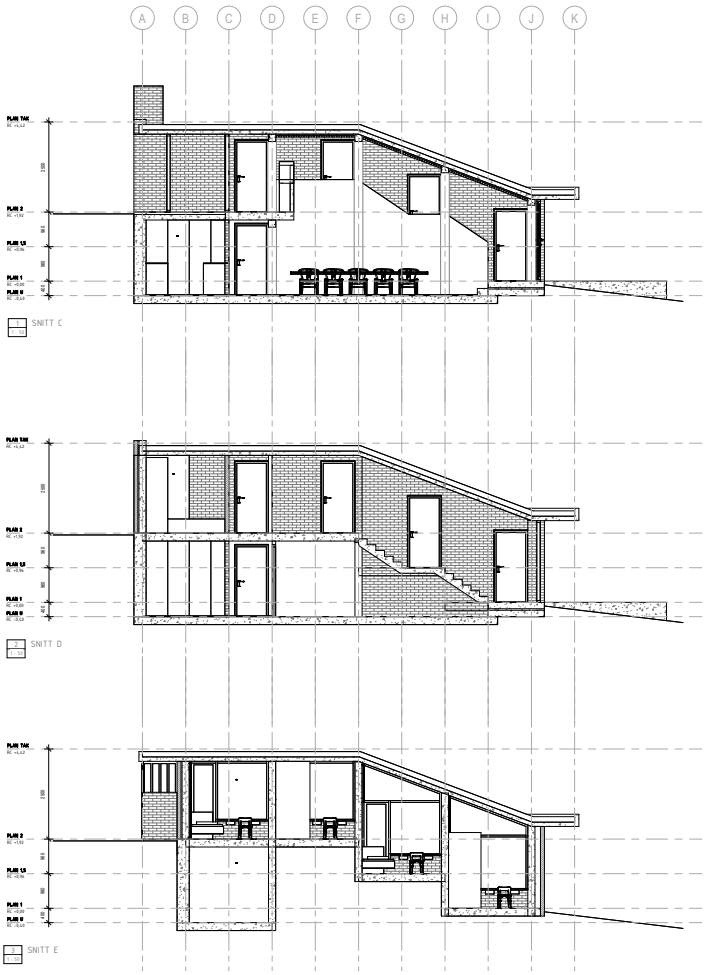
SNITT B

ALTERNATIV A

SNITT A

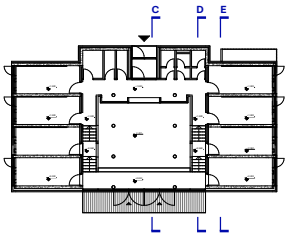
SNITT B





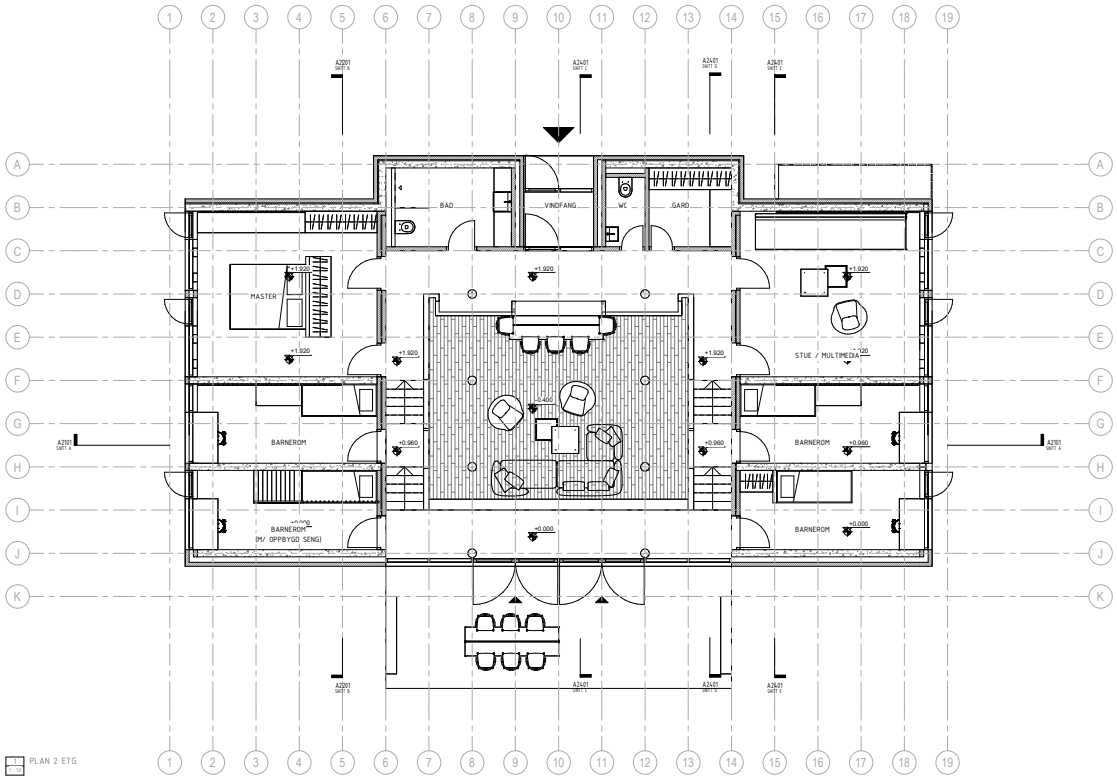
ALTERNATIV A

SNITT C
SNITT D
SNITT E



ALTERNATIV B

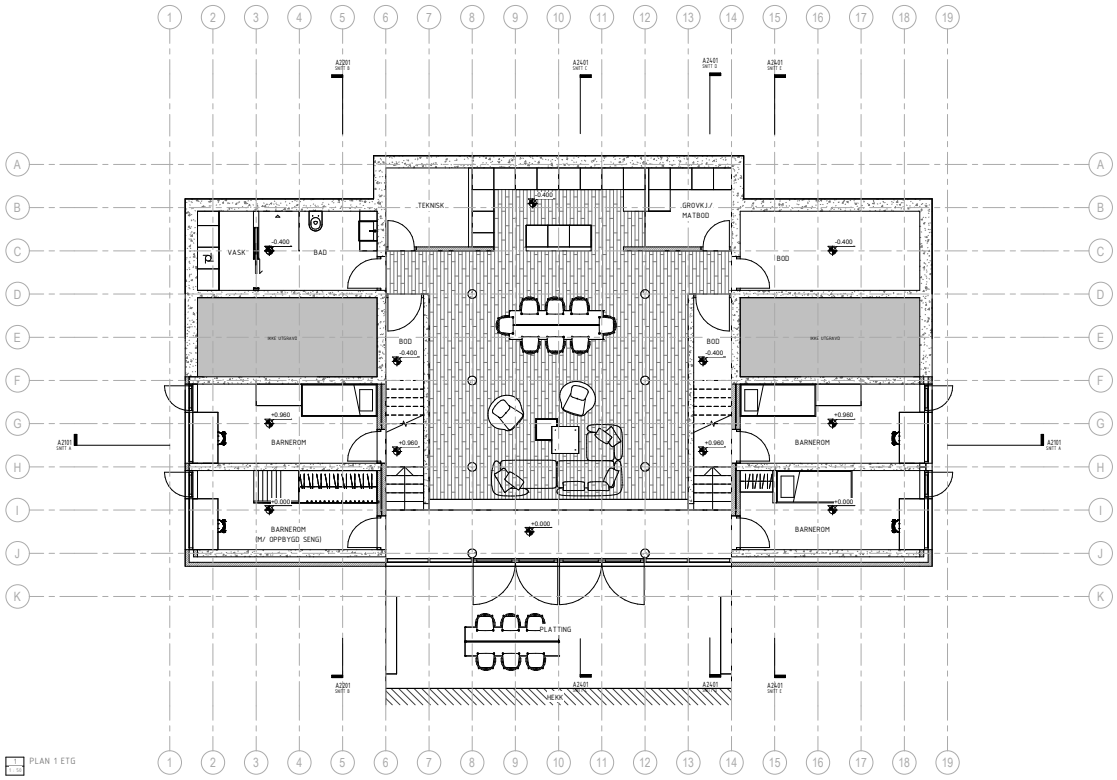
INNGANGSNIVÅ



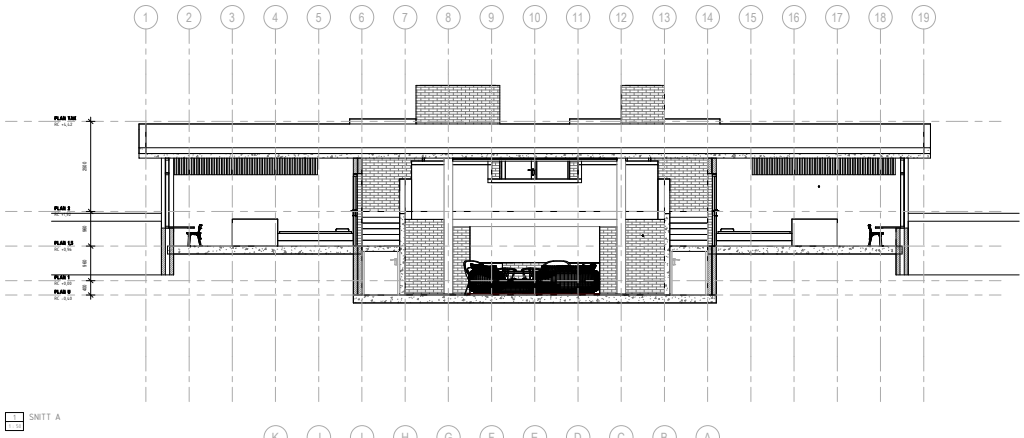
PLAN 2 ETG

ALTERNATIV B

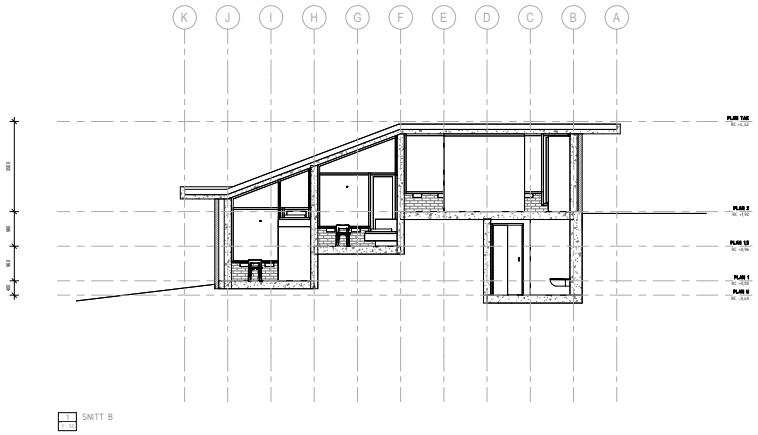
HAGENIVÅ



PLAN 1 ETG



SNITT A

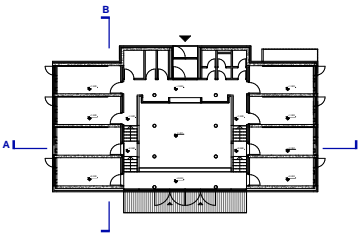


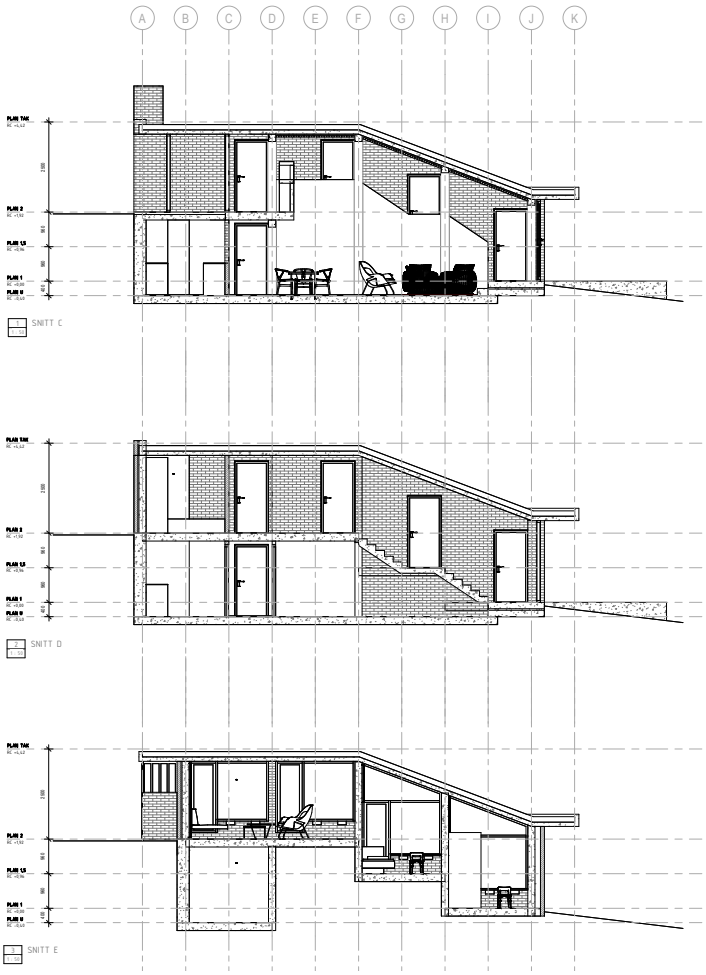
SNITT B

ALTERNATIV B

SNITT A

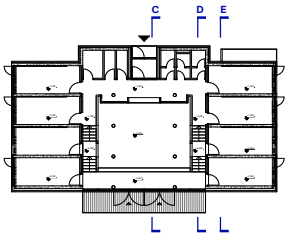
SNITT B





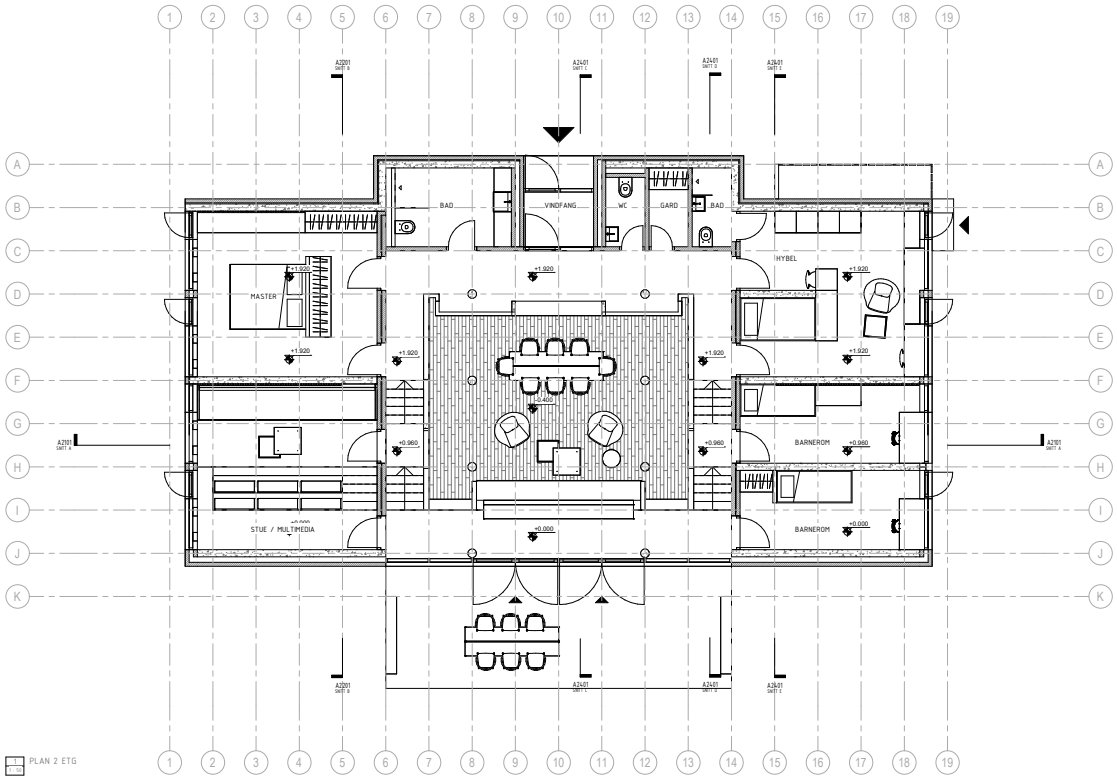
ALTERNATIV B

SNITT C
SNITT D
SNITT E



ALTERNATIV C

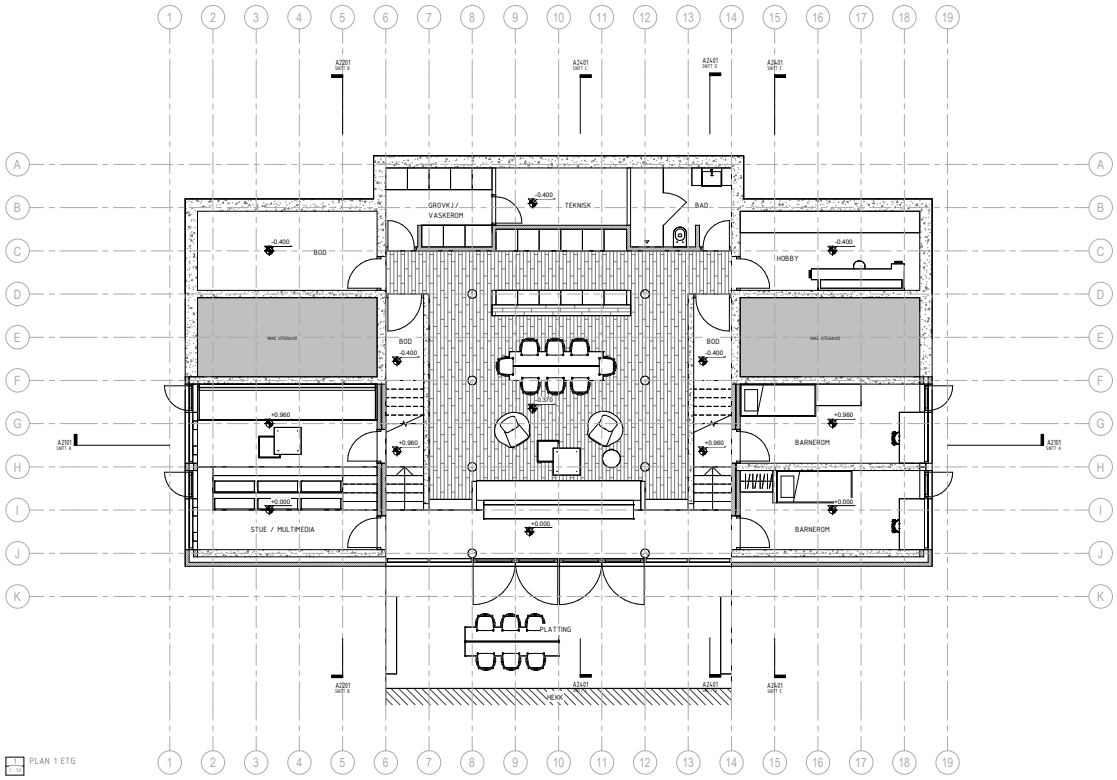
INNGANGSNIVÅ



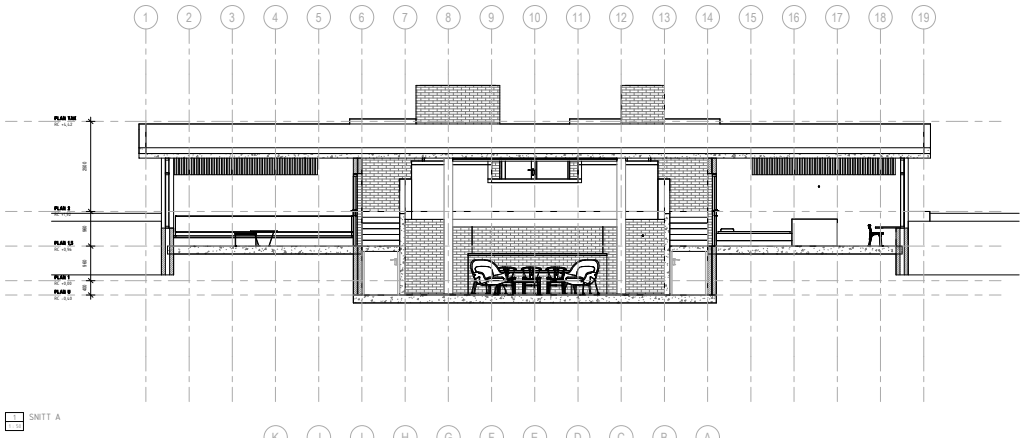
PLAN 2 ETG

ALTERNATIV C

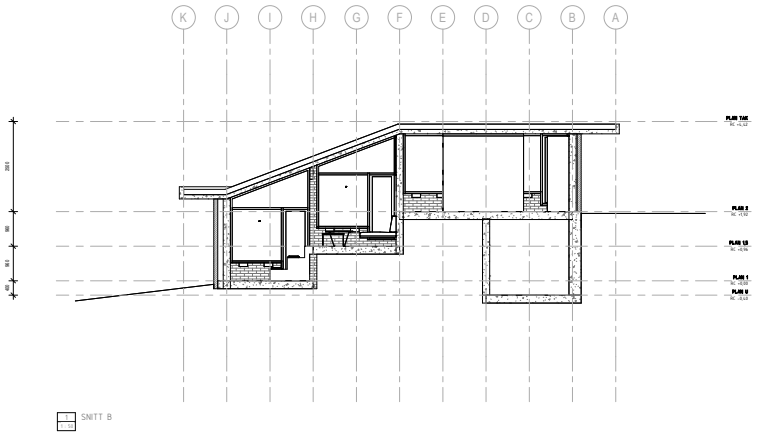
HAGENIVÅ



PLAN 1 ETG



SNITT A

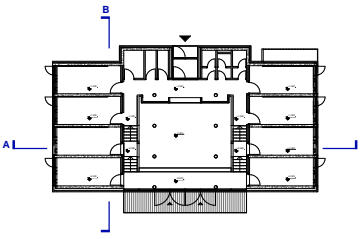


SNITT B

ALTERNATIV C

SNITT A

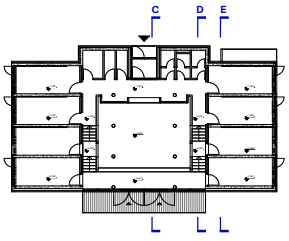
SNITT B

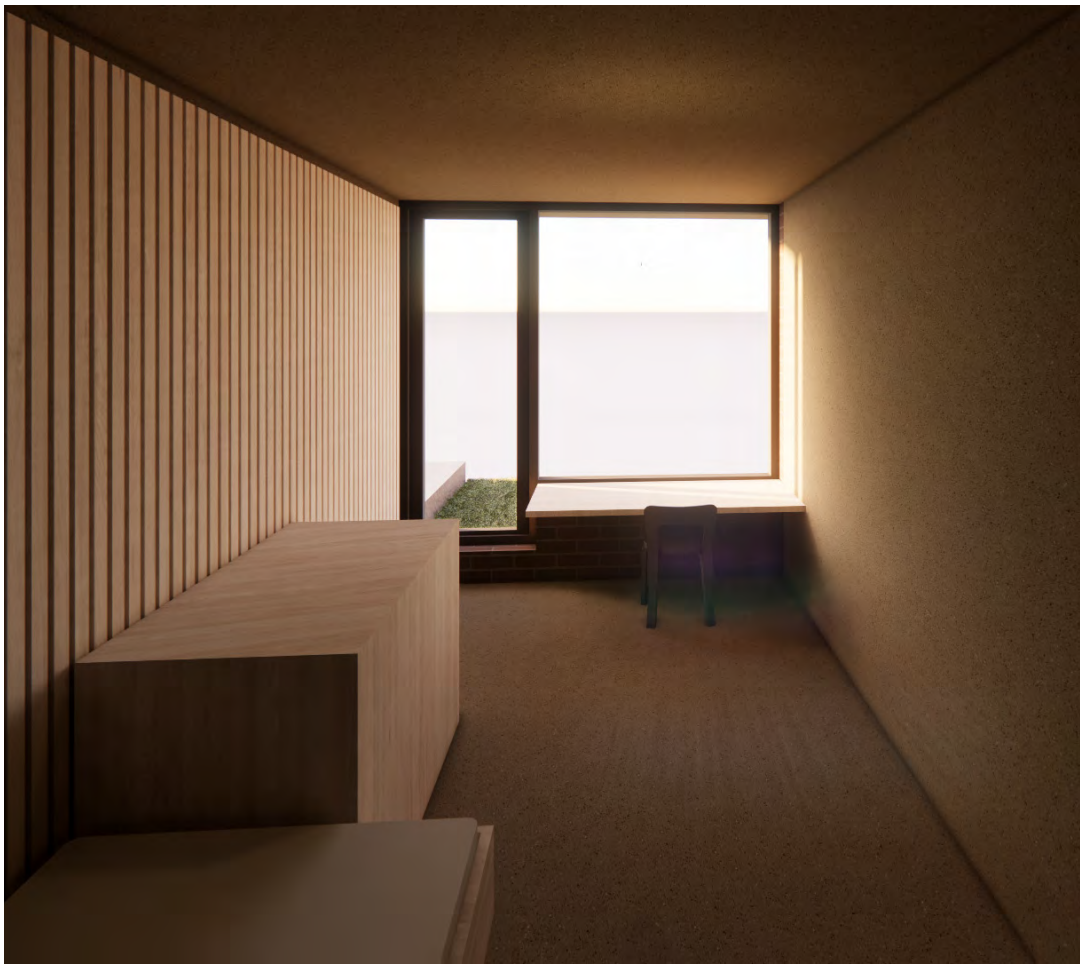




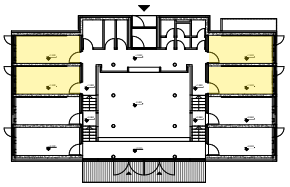
ALTERNATIV C

SNITT C
SNITT D
SNITT E

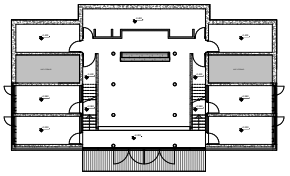




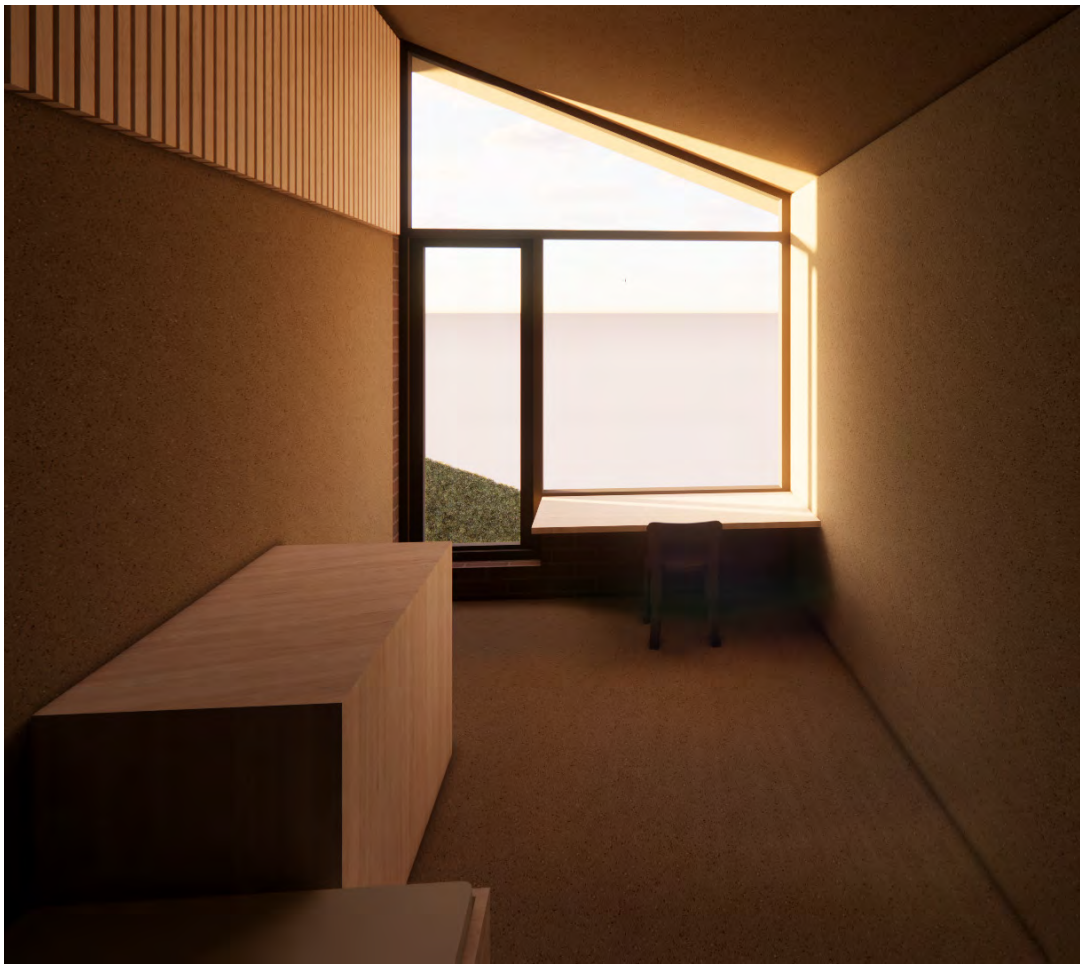
BARNEROM FLAT HIMLING
ØVRE PLAN



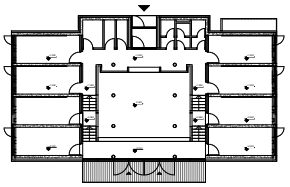
INNGANGSNIVÅ



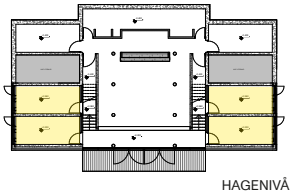
HAGENIVÅ



BARNEROM SKRÅ HIMLING
NEDRE PLAN



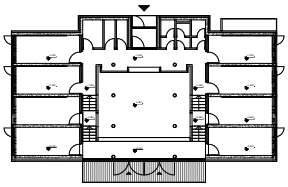
INNGANGSNIVÅ



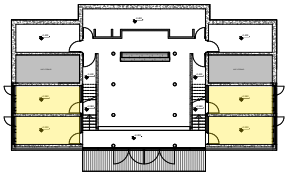
HAGENIVÅ



BARNEROM SKRÅ HIMLING
NEDRE PLAN
- MULIGHET FOR OPPBYGD SENG



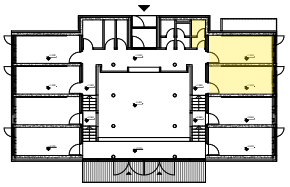
INNGANGSNIVÅ



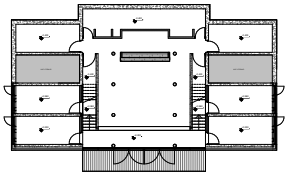
HAGENIVÅ



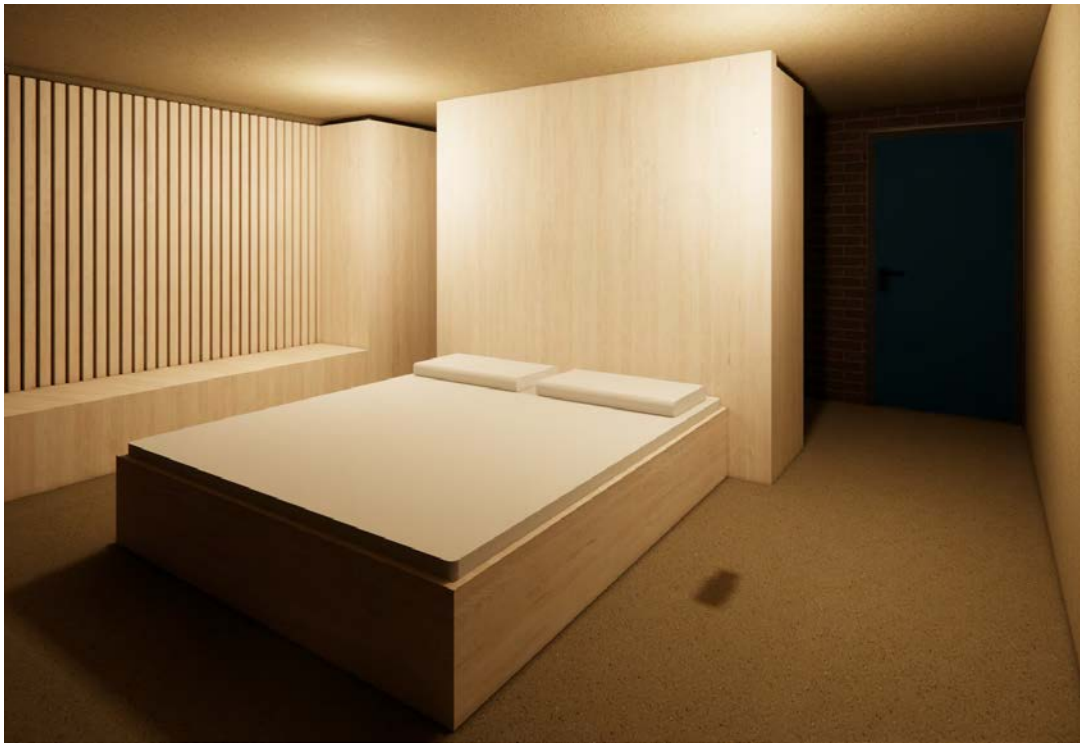
HYBEL
ØVRE PLAN
- SAMMENSLÅING AV TO ROM
- MED ELLER UTEN EGET BAD
- EGEN HYBELINNGANG



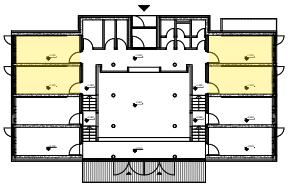
INNGANGSNIVÅ



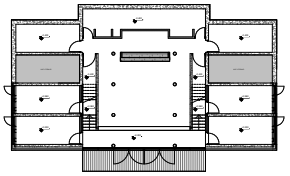
HAGENIVÅ



MASTER
ØVRE PLAN
- SAMMENSLÅING AV TO ROM



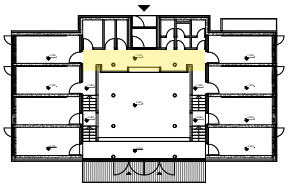
INNGANGSNIVÅ



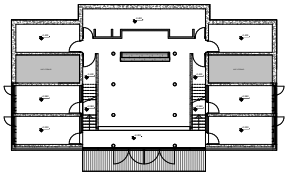
HAGENIVÅ



MESSANIN
ØVRE PLAN



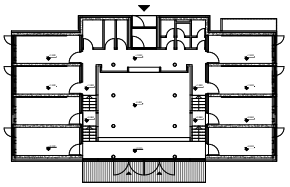
INNGANGSNIVÅ



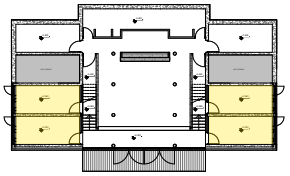
HAGENIVÅ



MULTIMEDIAROM
NEDRE PLAN
- SAMMENSLÅING AV TO ROM



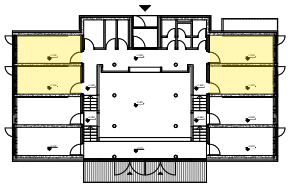
INNGANGSNIVÅ



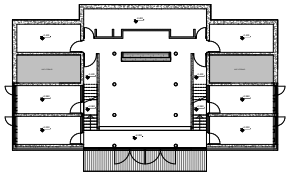
HAGENIVÅ



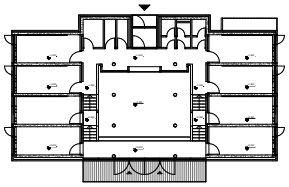
MULTIMEDIAROM
ØVRE PLAN
- SAMMENSLÅING AV TO ROM



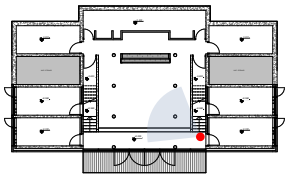
INNGANGSNIVÅ



HAGENIVÅ



INNGANGSNIVÅ



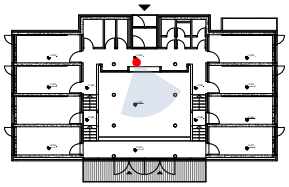
HAGENIVÅ



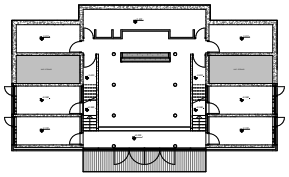








INNGANGSNIVÅ



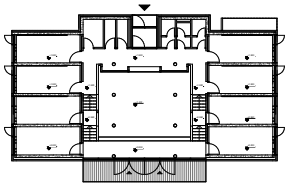
HAGENIVÅ



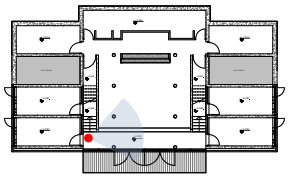






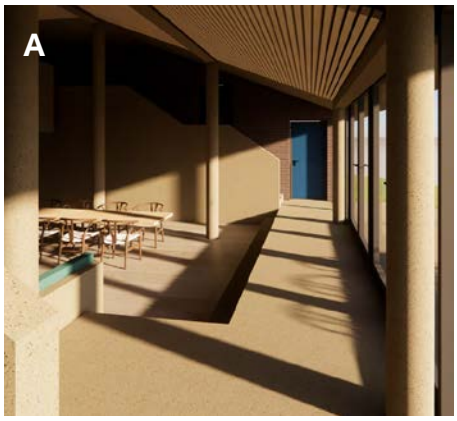


INNGANGSNIVÅ

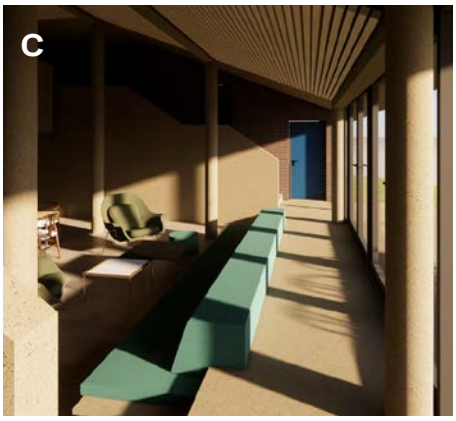


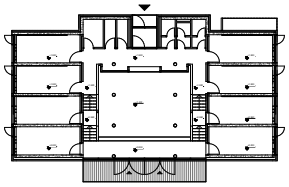
HAGENIVÅ



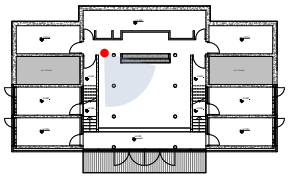








INNGANGSNIVÅ



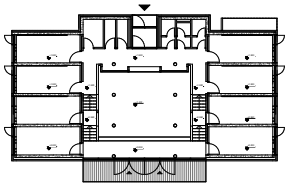
HAGENIVÅ



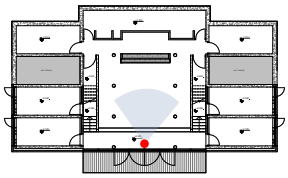








INNGANGSNIVÅ



HAGENIVÅ











UTKAST TIL VEDTEKTER
Forutsatt fradeling og tinglysning TG

For Eierseksjonssameiet Fehns Hage

Vedtatt i årsmøte
den
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Fehns Hage, Oslo, og har gårdsnummer 35 og bruksnummer 60 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.01.2026.

Sameiet består av 11 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1 Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Sameiet består av snr. 2. tom. 13 med tilhørende tomt.

Hver seksjon har tilleggsareal i grunn.

Det foreligger planer om å bruksendre snr. 2 fra næring til bolig.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.
Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

De øvrige seksjonseierne kan ikke motsettes seg reseksonering og eventuell fradeling i forbindelse med opprinnelig eiers utvikling av eiendommen.

I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

Rettighetshaver på seksjoneringstidspunktet, Skådalsveien 33 A- F AS, org. Nr. 822810292 har gitt sitt morsselskap S-2 Eiendom AS, org. 913224183, eller person eller selskap utpekt av dette, all rett til å benytte fremtidig utbyggingsmuligheter på eiendommen. De gis også rett til å fradele frittliggende eiendommer med tilliggende tomt slik at de får egne bruksnumre. I ett slikt tilfelle vil det være nødvendig med en reseksjonering. De øvrige seksjonseierne kan ikke motsette seg dette og må medvirke i den grad det er påkrevd. Kostnadene knyttet til fradeling og reseksjonering bæres av rettighetshaver. Rettighetshaver kan også søke bruksendring, reseksjonering og oppdeling av eiendomsmassen i den grad de ønsker det. Rettighetshaver kan også justere det vedtektsbestemte utearelalet til de seksjonene de selv eier. Denne rettighet er tinglyst på eiendommen.

Det er krav i reguleringsplanen at det skal etableres 4 sykkelparkeringsplasser pr. seksjon. Primært skal disse etableres på eget tilleggsareal i grunn. Snr. 9 tom 13. gis rett til å opparbeide disse på fellesareal, så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige seksjonseiere.

2.5 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

2.6 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter bestemmelsene i vedtektene. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

De enkelte bygg på eiendommen er fullt ut ansvarlig for samtlige kostnader som isolert kan knyttes opp til de enkelte bygg og uteareal som den enkelte seksjon har enerett til. Herunder nevnes bygningsforsikring, vedlikehold, utskiftning etc.

Snr. 9 tom. 13 må ha felles bygningsforsikring.

Følgende fordeling gjelder:

Utgifter som berører alle seksjonene:

Seksjonsnummer	Areal/brøk
2	461
3	256
4	256
5	209
6	209
7	341
8	256
9	113
10	113
11	113
12	113
13	113
Sum	2553

For utgifter som berører de frittliggende eiendommene dekker seksjonen 100% av egne utgifter:

Seksjon	Prosent
2 – 8	100
Sum	100

For utgifter som berører rekkehusene:

Seksjon	Areal/Brøk
9	113
10	113
11	113
12	113
13	113
Sum	565

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter én måneds varsel.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5. VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også all nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og/eller utskifting av tak, dører og vinduer, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Seksjonseierne har vedlikeholdsplikt for de deler av fellesarealene de har enerett til.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

Seksjonene har vedlikeholdsplikt for den del av bygningsmassen hvor seksjonen ligger.

Dvs. snr. 2 tom. 8 har alene vedlikeholdsplikt for sin bygningsmasse.
Snr. 9, 10. 11, 12, og 13 har vedlikeholdsplikt for sin bygningsmasse.

Vedlikeholdsplikten gjelder også utskifting.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger

eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.
Ansvar og fordeling av kostnader skal fordeles etter brøk og pr. bygning.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. ÅRSMØTET

7.1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

7.3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

7.5 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a) behandle styrets eventuelle årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6 Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8 Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

For beslutninger som går utover det som er nevnt i vedtektene gjelder:

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven 20 annet ledd annet punktum.
f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.13 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Hver seksjon har en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

I forbindelse med saker som gjelder bygingsmassen og felles uteområder knyttet til disse så har kun de seksjonseiere som eier seksjoner i det angjeldende bygget stemmerett.

7.14 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre til fem medlemmer.
Minst en fra snr. 2 tom. 8 og 1 fra snr. 9 tom. 13 og 1 skal delta i styret.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. 8.1 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt for årsmøter, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap har signaturrett for sameiet.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1 Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2 Revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Fehns Hage

		Bolig rehab	Ikke rehabilitert
DRIFTSINNTEKTER			
Felleskostnader (1)	135 600	203 400	
Felleskostnader(2)	185 304		132 360
Kabel-TV og bredbånd (3)	30 000	30 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**350 904**	233 400	
DRIFTSUTGIFTER			
Revisjon (4)	0		
Forretningsførerhonorar	-82 000	-16720	-65280
Drift og vedlikehold	20 000	-20000	0
Kabel-TV og bredbånd	-30 000	-30000	0
Snøbrøyting / gressklipping	-60 000	-12234	-47766
Felles strøm	-15 000	-3058	-11942
Kommunale avgifter, renovasjon	-25 000	-25000	0
Kommunale avgifter, vann og avløp	-75 000	-75000	0
Forsikring	-50 000	-50000	0
SUM DRIFTSUTGIFTER	**-317 000**	-232012	-124988
ÅRSRESULTAT	**33 904**	1 388	7 372

FORUTSETNINGER

Antall seksjoner	13	5	8
Totalt areal BRA	2 771	565	2 206

1 - Felleskostnader pr. mnd. pr. kvm. BRA rehabilitert bolig	kr	30
2 - Felleskostnader pr. mnd. pr. kvm. BRA ikke rehabilitert	kr	5
3- Kabel-TV og bredbånd pr. måned (rehabilitert Bolig)	kr	500

4- Sameiet er foreløpig ikke revisjonspliktig. Kan endre seg ved reseksjonering som beskrevet i vedtektene.

Kommunale avgifter / eiendomsskatt

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift og renovasjonsavgift.

BESKYTTET

Vann og avløpsavgift er basert på et forbruk tilsvarende 200 m3 pr enhet i året.
I tillegg kommer eiendomsskatt.

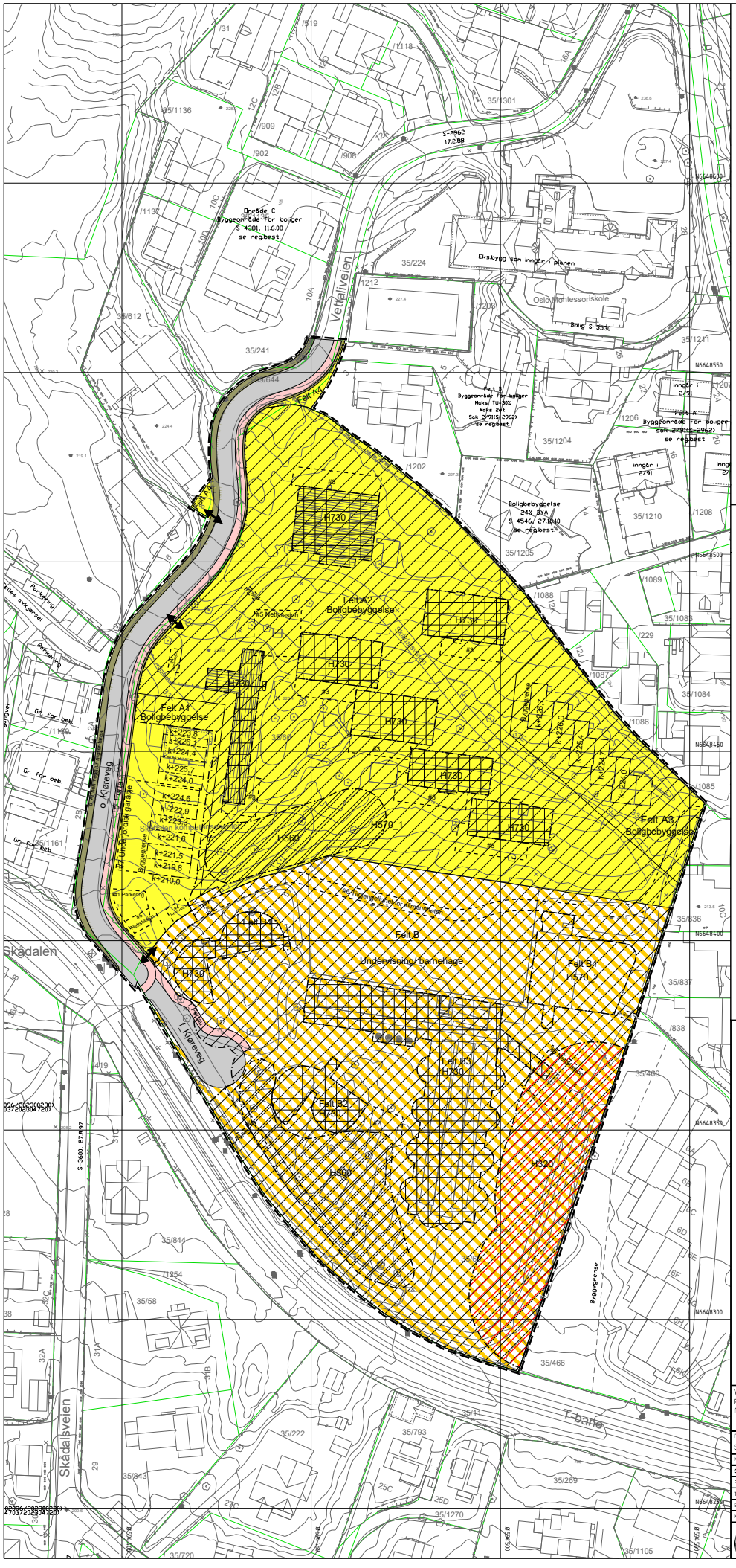
Større vedlikehold
Budsjettet omfatter ikke avsetning til større vedlikeholdsoppgaver som eksempelvis beising i fremtiden.
Slike oppgaver må finansieres med lån eller kapitalinnbetaling såfremt ikke styret / årsmøtet vedtar høyere felleskostnader.

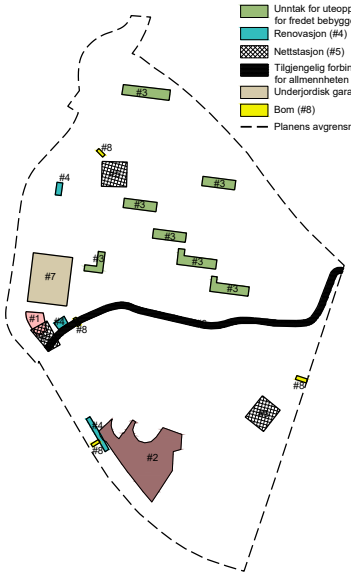
Kabel-TV / bredbånd
Utbygger velger en leverandør og et produkt som er vanlig på innflyttingstidspunktet.
Avtalen kan være bundet opp mot leverandøren i inntil fem år.

Dette er et driftsbudsjett for normaldrift av sameiet i 1 år.
Det er hovedsakelig basert på fem rehabiliterte boliger. Vedtektene legger opp til reseksjonering og deling av sameiet.
Kostnadsfordelingen vil endres ved reseksjonering og flere seksjoner som blir rehabilitert.
Budsjettet er utarbeidet av OBOS Eiendomsforvaltning AS basert på opplysninger om
eiendommen gitt av selger/utbygger og normtall fra tilsvarende eiendommer som vi forvalter.
Det tas forbehold om stipulerte inntekter og kostnader da styret vil kunne endre budsjettet
og inngå avtaler som vil tilføre sameiet andre eller større kostnader.
Budsjettet tar ikke hensyn til fremtidig større vedlikehold ut over beising
Budsjettet tar utgangspunkt i priser pr. 2025
Det må forventes at felleskostnadene øker i takt med generell prisvekst i fremtiden

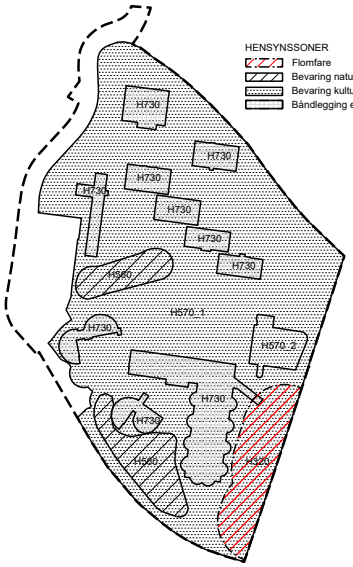
OBOS Eiendomsforvaltning AS, 18.11.2025

BESKYTTET





BESTEMMELSESOMRÅDER



HENSYNSONER

TEGNFORKLARING

PBL. KAP. 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG

- A1-A4 Boligbebyggelse
- B Undervisning/ barnehage

SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - grøntareal

HENSYNSSONER

- H570 Flomfare
- H560 Bevaring naturmiljø
- H570_1,2 Bevaring kulturmiljø
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens avgrensning (vist 0.5 m utenfor juridisk linje)
- Formålgrense
- Byggegrense
- Regulert høyde
- Bestemmelsegrense
- Avkjørsel

ANNEN INFORMASJON

- Eksisterende eiendomsgrense

VETTALIVEIEN 1 og SKÅDALSVEIEN 33 A-F
Planforslag til politisk behandling- detaljregulering
for gnr.35 bnr. 60 mfl.

Alt.1

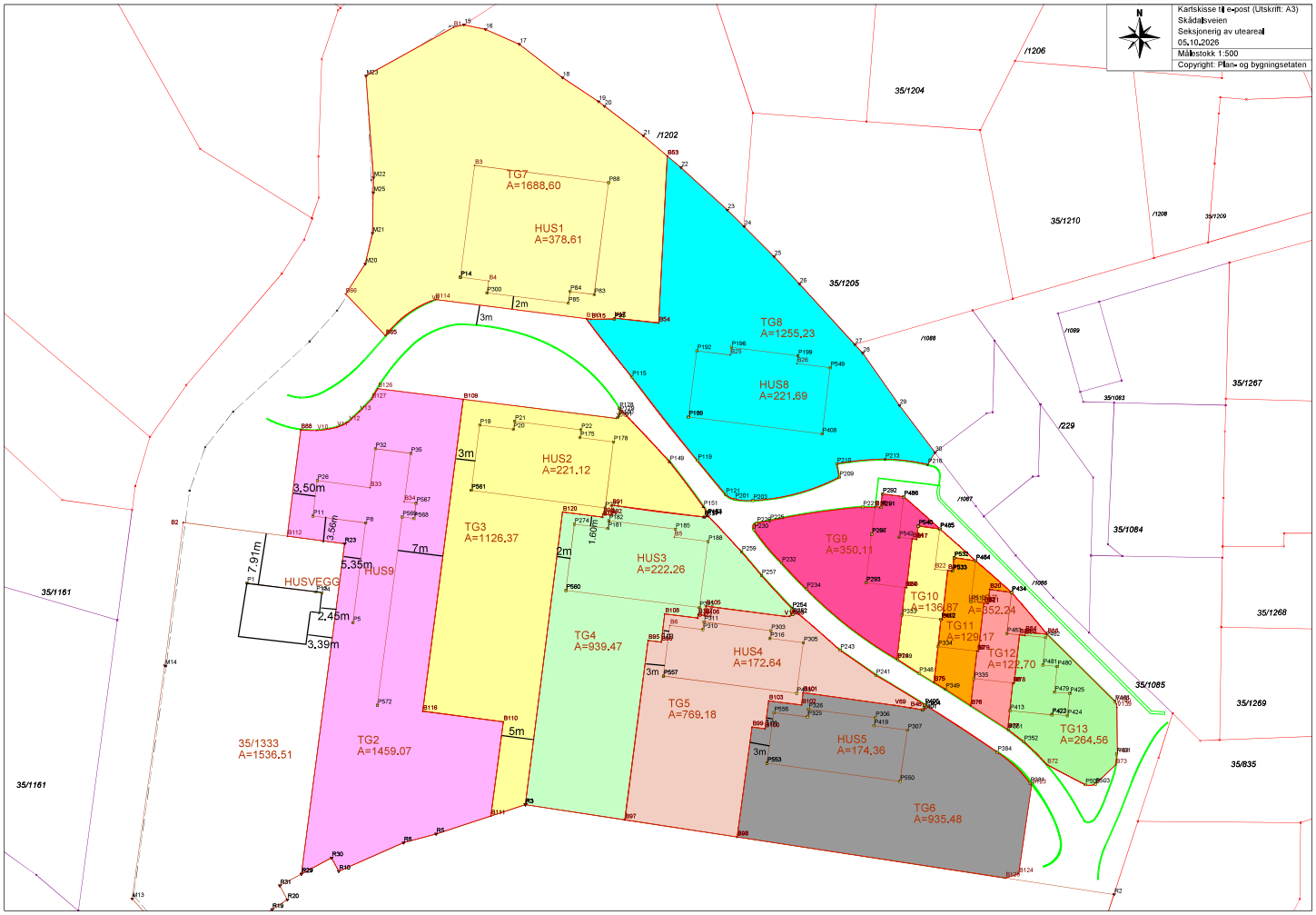
korrigert plankart: 20.05.2025

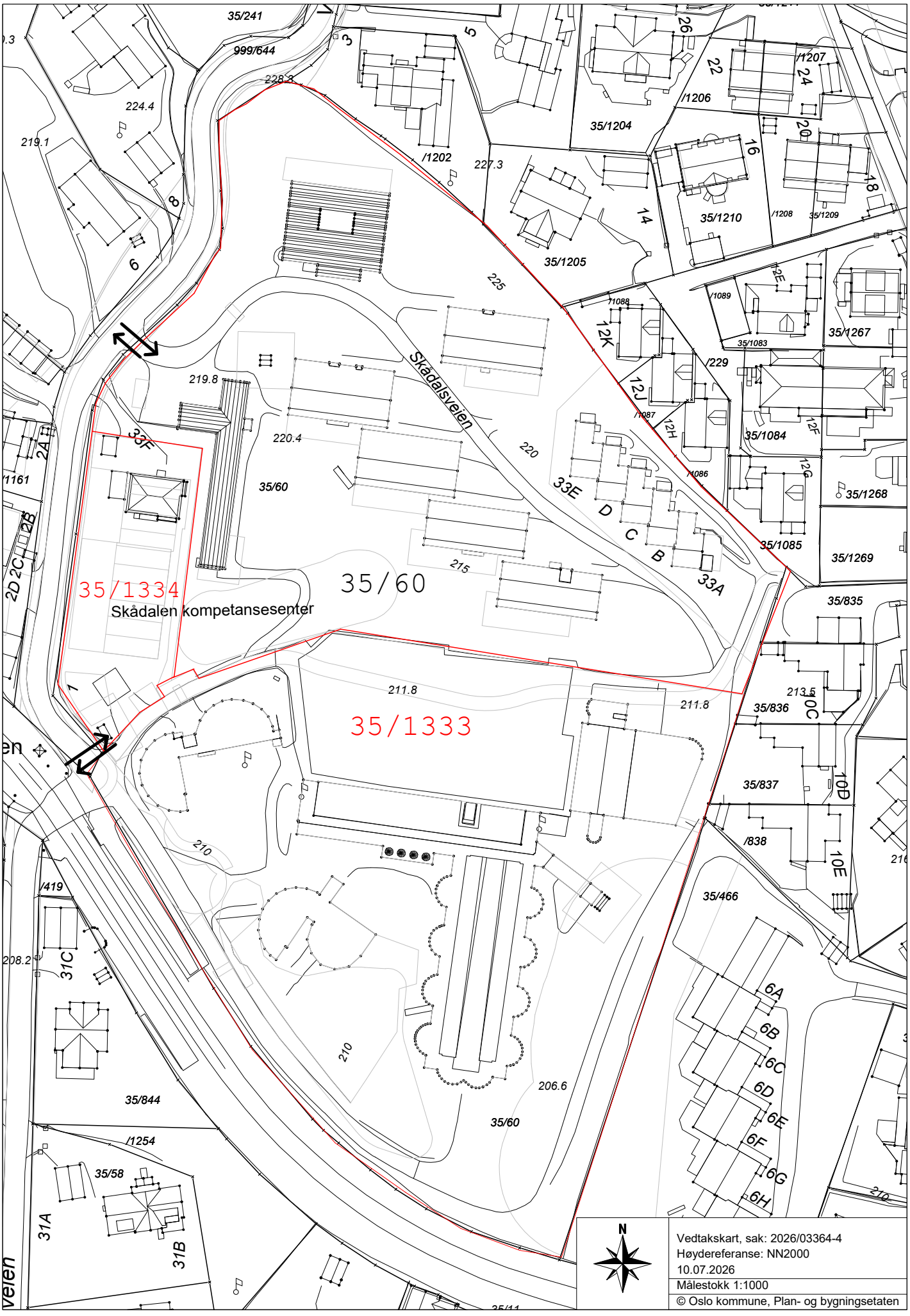
Geodetisk grunnlag: EUREF89 - UTM sone32
Høydegrunnlag: NN2000
Utrekkdato basiskart: 01.03.2025
Kilde: FKB-A - ajour: 15.05.2024
Målestokk: 1:500

Forslagsstiller:	Tegn.nr.:ONV-202006292-1		Saksbeh./tegn.: **ANJO/CHHA**
SKÅDALSVEIEN 33 A-F AS	Dato: 12.06.2023	Rev.: 15.04.2025	Rev. 2:
Kvalitetssikring av plankart før vedtak	Dato: 25.04.2025	Signatur: Inger Lise Kristensen	

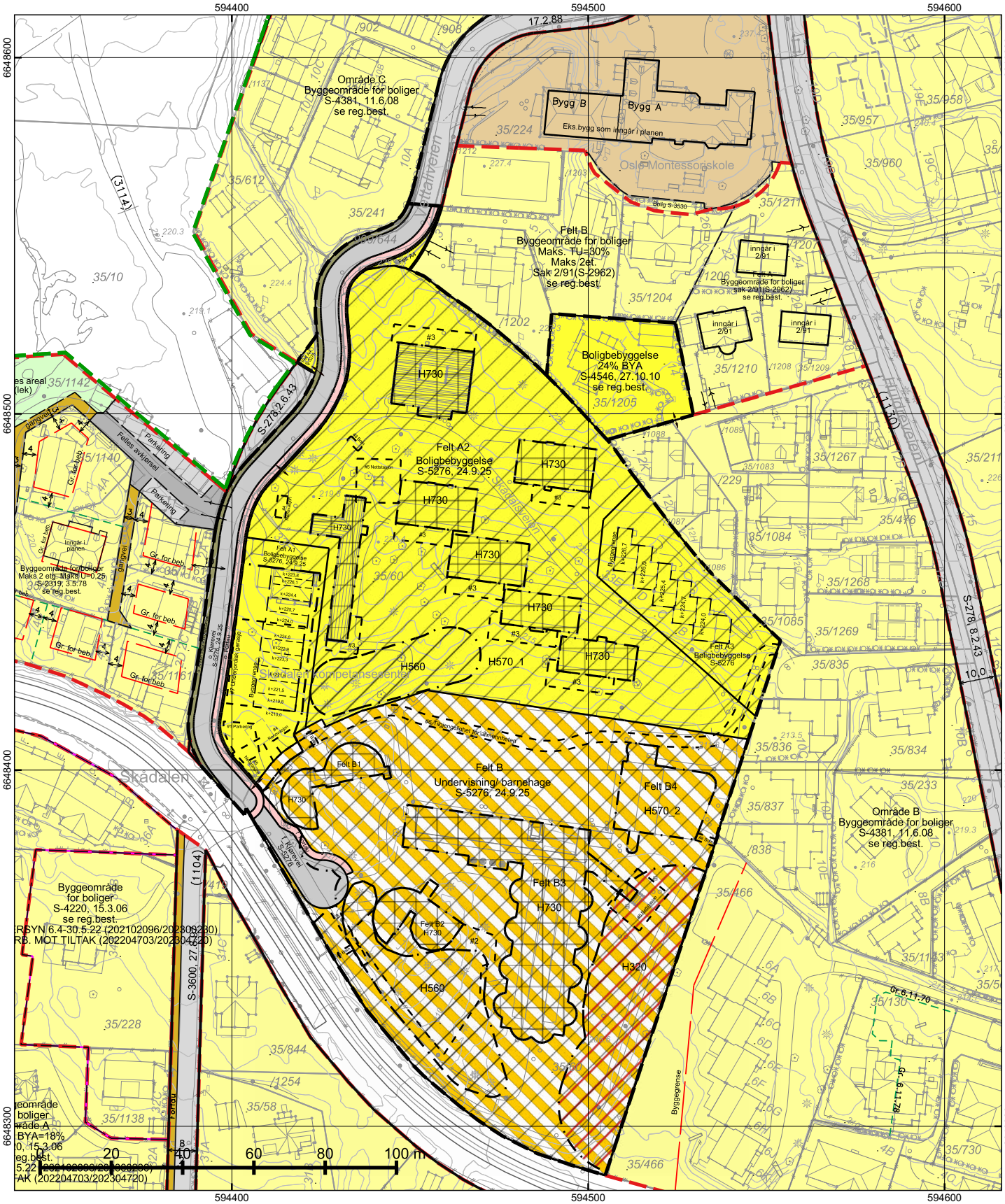
Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven	**Dato**	**Saksnummer**	**Signatur**
Plan- og bygningsetatens vedtak om utleggelse til off.ettersyn	14.06.2023	202006292	Marianne Knutssen Lindeberg
Tidsrom for utleggelse til offentlig ettersyn	19.06 – 14.08.2023	202006292	
Bystyrets vedtak			
Kunngjøring av vedtak			

Oslo
Plan- og bygningsetaten
Vahls gate 1 0187 Oslo
Telefon: 21 80 21 80


Kartskisse til e-post (Utskrift: A3)
Skådalsveien
Seksjonerig av uteareal
05.10.2026
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
TG7
A=1688.60
HUS1
A=378.61
TG8
A=1255.23
HUS8
A=221.69
HUS2
A=221.12
TG3
A=1126.37
HUS3
A=222.26
TG4
A=939.47
TG9
A=350.11
TG10
A=136.87
TG11
A=129.17
TG12
A=122.70
HUS4
A=172.64
TG5
A=769.18
HUS5
A=174.36
TG6
A=935.48
TG13
A=264.56
HUSVEGG
HUS9
TG2
A=1459.07
35/1333
A=1536.51
3m
2m
7m
5m
5.35m
3.50m
2.45m
3.39m
7.91m
1.60m
/1206
35/1204
/1202
35/1210
/1208
35/1209
35/1205
/1088
/1089
35/1267
35/1083
/229
/1087
35/1084
/1085
35/1268
35/1269
35/835
35/1161
35/1161



Penneo Dokumentnøkkel: O7L3H-5LZPV-PWCKB-NOIE8-4275Q-6LAJP



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

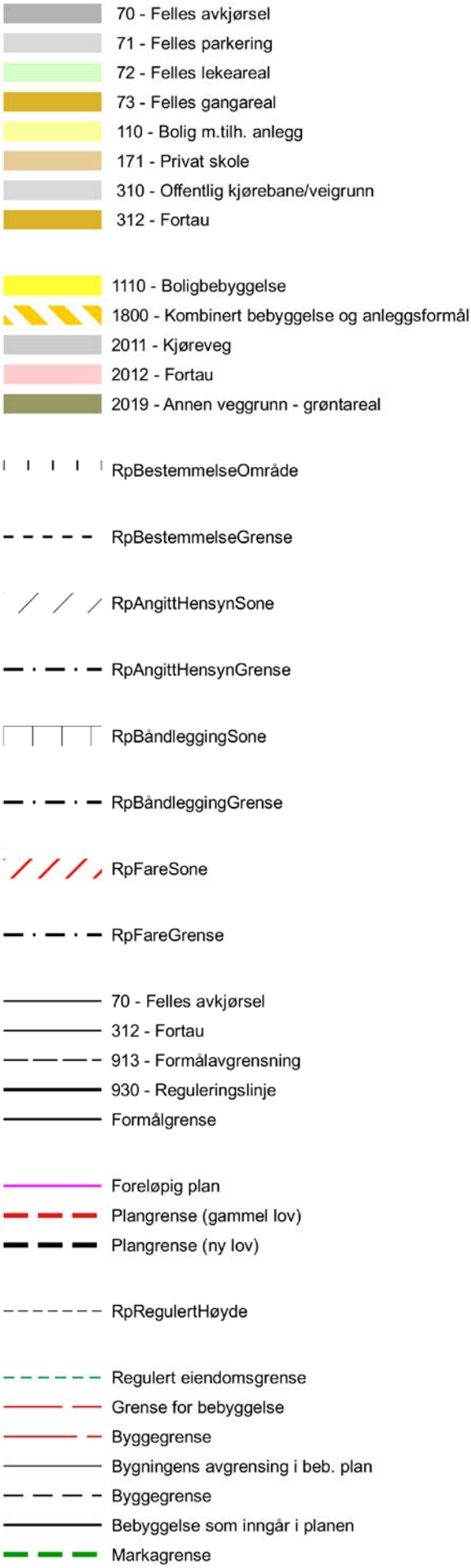
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

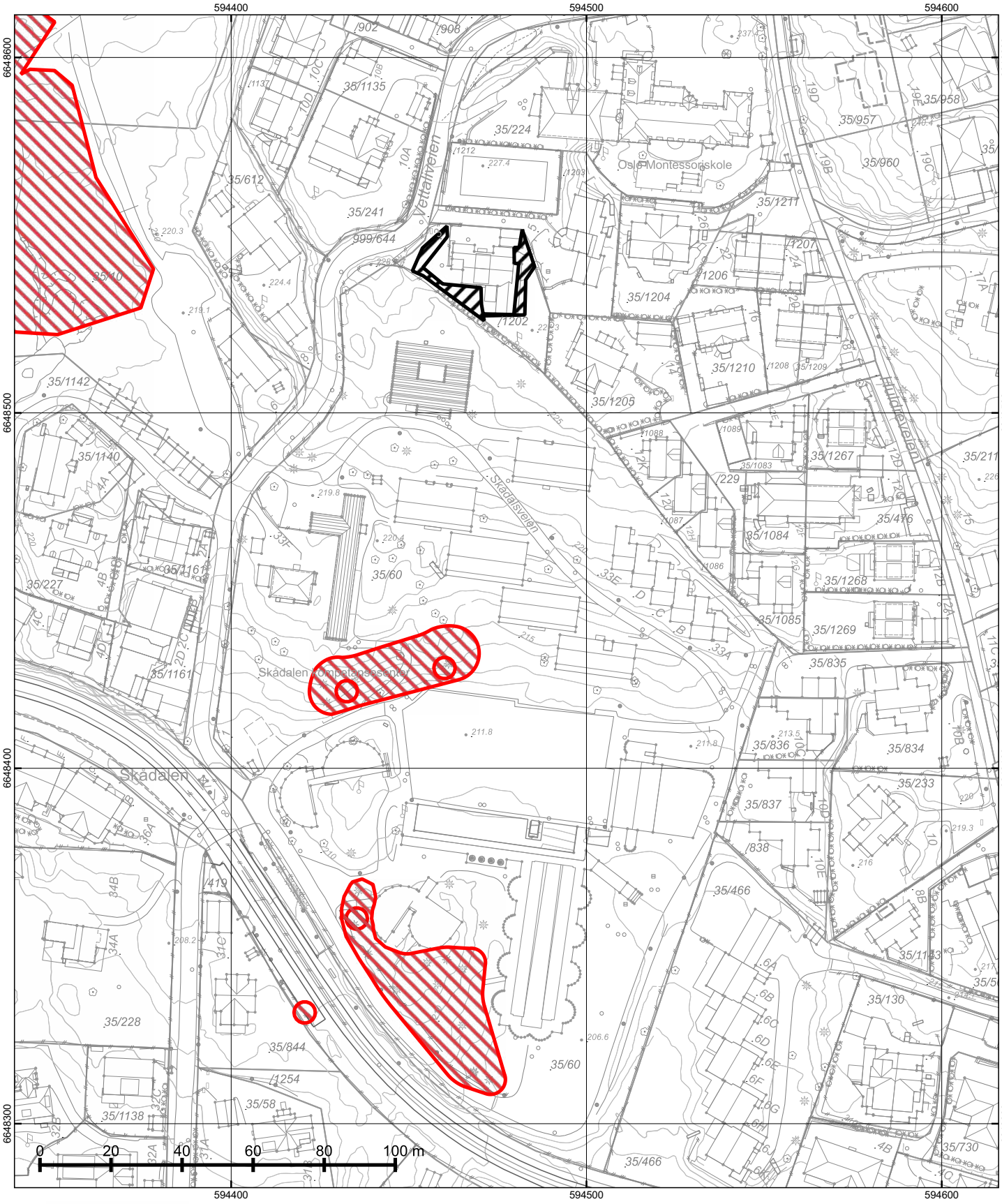
PlottID/Best.nr: 335696/ 86534785
Deres ref.: 19509/ ANNY@MSSJ
Adresse: SKÅDALSVEIEN 33E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/60

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

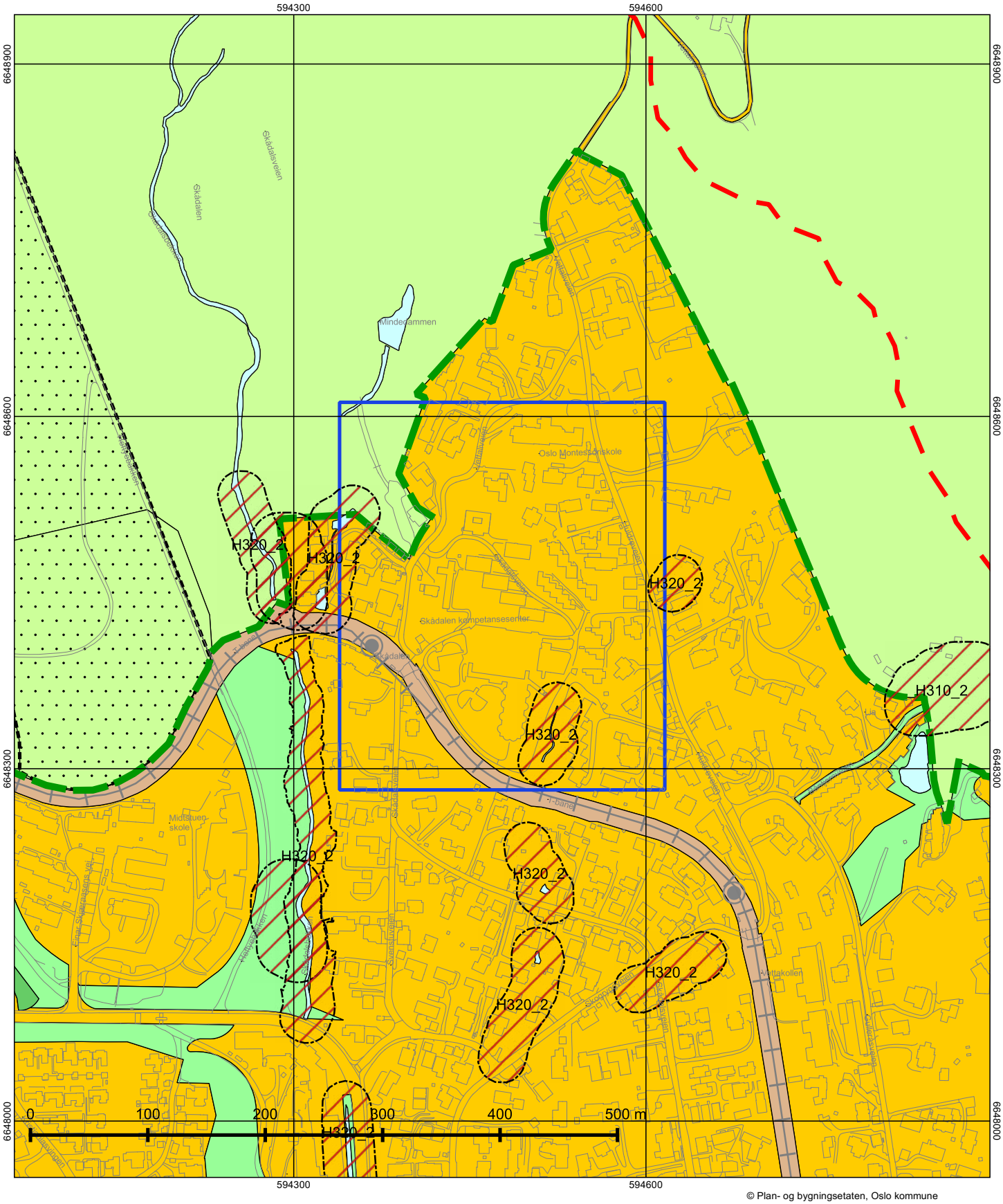
Dato: 11.06.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 335696/ 86534785
Deres ref.: 19509/ ANNY@MSSJ
Adresse: SKÅDALSVEIEN 33E
Kommentar:
Gnr/Bnr: 35/60

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 335696/86534785
Deres ref.: 19509/ ANNY@MSSJ

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-5276

Detaljregulering med konsekvensutredning med reguleringsbestemmelser for Vettaliveien 1 og Skådalsveien 33 A-F

Vedtaksdato: 24.09.2025

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202006292

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 9 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Reguleringsplan for Vettaliveien 1 og Skådalsveien 33 A-F

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr/bnr 35/60 og 999/644, m.fl..
Kartnummer 202006292-1, 12.06.2023, revidert 15.04.2025.

Planens hensikt

Hensikten med planen er å sikre bevaring av det fredete skoleanlegget som helhet og ta vare på landskapet og naturmangfold, sikre ny bruk av internater og kantinebygg som ordinære boliger, og ivareta muligheten for videre drift med barnehage og skole. I tillegg sikres bygging av fem rekkehus langs Vettaliveien, og det sikres parkering og uteoppholdsarealer for beboere og brukere. Vettaliveien skal opparbeides med fortau.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Naturmiljø

Fremmede arter skal fjernes forsvarlig fra området, og bringes til spesialmottak for behandling.

1.2 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og med anbefalte klimapåslag fra Norsk Klimaservicesenter definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» fra april 2022.
Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.
Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende. Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.3 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri. Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

1.4 Blågrønn faktor

Nye tiltak skal tilfredsstille kommunens «Norm for vegetasjon og vannhåndtering (blågrønn faktor)», behandlet og tatt til orientering i bystyret 27.09.2023. Det skal oppnås en faktor på 0,8 for både bolig og undervisning.

1.5 Dokumentasjonskrav

1.5.1 Dokumentasjon av overvann

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan eller landskapsplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

1.5.2 Krav til rigg- og marksikringsplan

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge en marksikringsplan for eksisterende trær og rotsone innenfor planområdet. Marksikringsplan skal utarbeides av sertifisert arborist. Marksikringsplan skal beskrive nødvendige tiltak og begrensninger i anleggsperioden.

1.5.3 Bebyggelsens avstand til T-banespor

Før søknad om rammetillatelse for tiltak plassert mindre enn 30 meter fra midten av T-banens nærmeste spor skal det foreligge tillatelse fra Sporveien, jf. jbl. § 10.

1.5.4 Magnetfeltnivå

Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at uteoppholdsarealer og rom for varig opphold ikke har magnetfeltnivå over gjennomsnittlig årsverdi 0,4 mikrotesla.

1.5.5 Blågrønn faktor

Dokumentasjon på norm for vegetasjon og vannhåndtering skal ligge ved søknad om rammetillatelse.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2. 1 Fellesbestemmelser for boligbebyggelse, undervisning/barnehage.

2.1.1 Avkjørsler

Planområdet skal ha avkjørsel som vist med pil i plankartet.

2.1.2 Parkering

Parkeringsplasser skal etableres innenfor bestemmelsesområde #1 (parkering på terreng) og #7 (underjordisk garasje). Bilplassene i garasjeanlegget skal være minimum 2,5 x 5 meter. Planområdet skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning:

Bil:

Fra 0 til 1 plass per boenhet

Fra 0 til 2 plasser for undervisning og barnehage samlet. 2
HC plasser for undervisning og barnehage samlet.

Sykkel:
Minimum 4 plasser per boenhet
Minimum 1,75 plasser per 100 m2 BRA undervisning/barnehage

Sykkelplasser kan plasseres på terreng uten overdekning.

2.1.3 Renovasjon

Felles renovasjonsløsninger skal plasseres innenfor bestemmelsesområde #4. Boliger i felt A1-3 skal ha samlet renovasjon innenfor bestemmelsesområde #4 i felt A1-2. Undervisning og barnehage felt B skal ha renovasjon innenfor bestemmelsesområde #4 i felt B.
Bod/avfallsrom/ takoverbygg skal i plassering, materialbruk og utforming samspille med det fredete anlegget.

2.2 Fellesbestemmelser for boliger

Hver bolig skal ha eget privat uteoppholdsareal.

2.3 Boligbebyggelse, felt A1

2.3.1 Utnyttelse

Det tillates maksimal utnyttelse på 1120 m2 BRA innfor feltet. Parkering på terreng skal medregnes i bruksarealet. Arealer under bakken, herunder arealer til parkering, boder og teknikk, skal ikke regnes med i utnyttelsen.

2.3.2 Plassering og byggehøyder

Tiltak skal plasseres innenfor byggegrensene og innenfor kotehøyder som vist på plankartet. Første etasje på det sørligste rekkehuset tillates likevel å krage ut 1,0 meter ut over byggegrensen mot sør, forutsatt at avstand fra bakken til underkant utkragende bygningsdel er minst 2,7 meter. Overkant gulv garasjeanlegg skal ikke ligge lavere enn kote +210, innenfor bestemmelsesområdet #7. Overkant gulv i kjeller på resterende rekkehus skal ikke ligge lavere enn kote +213,5. Det tillates kun pipeløp eller luftekanal over maksimal gesims.

I forbindelse med Inngangsparti mot øst, tillates trapp og støttemur utenfor byggegrense, som til sammen ikke kan utgjøre mer enn 4 m2.

Utenfor byggegrensen tillates trapp inkludert støttemur ned til sportsbod/kjeller på maks bredde 1,0 meter, 5,0 meters lengde og 5,0 m2 lagt langs fasade mot øst.

Det tillates nødvendige trappetrinn utenfor byggegrensen mellom terreng og inngangsparti og fra Vettaliveien til hagene, som ikke skal være bredere enn 2 meter.

Støttemurer, som tillates utenfor byggegrense kun i forbindelse med trapp ved inngangspartiene på østfasaden og som del av trapp og adkomst til hagene fra Vettaliveien, med høyde opp til 1,0 meter og maksimal lengde 2 meter.

Utenfor byggegrensen tillates plassert boder langs nabogrensen mellom rekkehusene fra hvert hus frem til eiendomsgrense mot Vettaliveien. Bodene kan ha maksimal gesimshøyde 2,0 meter, og maksimal

dybde på 1,2 meter. Det tillates utkragende tak over inngangsparti mot Vettaliveien på maks bredde og dybde 1,5 meter kan krage maks 1,5 meter ut over byggegrense. Taket kan understøttes med én levegg.

2.3.3 Utforming

Nybygg skal oppføres som rekkehus. Det tillates oppført takterrasser med utgang fra tredje etasje. Takterrassene skal være trukket 1,0 meter inn fra fasaden mot vest. Rekkverk og brystning skal være utført som en integrert del av fasaden. Rekkehusene skal oppføres med skråtak mot nordsiden i en vinkel ikke større enn 45°, og mot østsiden i en vinkel på ikke større enn 35°.

Fasader skal være kledt i en mørk naturstein, tegl eller trekledning. Støttemurer, sokler og pergolaer skal fremstå som tilpasset rekkehusene, enten ved materialbruk, farge eller dekket av vegetasjon.

2.3.4 Uteoppholdsarealer

Private hager skal ligge mot Vettaliveien. Det skal være kantsone/naturterreng mot formålsgrensen mot felt o_Annen veggrunn - grøntareal som dekker sokkel garasje/kjeller, slik at synlig sokkel minimeres.

2.4 Boligbebyggelse, felt A2

2.4.1 Plassering og byggehøyder

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder.

2.3.2 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal utformes i tråd med bevaringsverdier for bebyggelsen og landskapet som beskrevet i H570_1.

2.5 Boligbebyggelse, felt A3

2.5.1 Utnyttelse

Det tillates maksimal utnyttelse på 581 m2 BRA innfor feltet.

2.5.2 Plassering og byggehøyder

Bebyggelsen skal være plassert innenfor byggegrensen og kotehøyder i plankartet, som viser maksimal mønehøyde. Bebyggelsen skal ha saltak, med takvinkel på 18 grader. Det tillates balkonger inntil 7 m2 BRA som kan krage ut over byggegrensen med inntil 1,5 meter fra fasadeliv.

2.5.3 Utforming

Det tillates fasadeendringer forutsatt at bygningens arkitektoniske uttrykk ivaretas. Ved nybygging skal det tas spesielt hensyn til det fredete anlegget gjennom bevisst valg av materialbruk og fargevalg.

2.5.4 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene skal utformes i tråd med bevaringsverdier for bebyggelsen og landskapet som beskrevet i H570_1.

Boligene kan ha uteplass med terrasse og nødvendig rekkverk på sørsiden av boenhetene inntil 15 m2.

2.6 Kombinert bebyggelse og anlegg (undervisning, barnehage), Felt B

Bygningene kan benyttes til undervisning og/eller barnehage.

2.6.1 Utnyttelse
Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder.

2.6.2 Størrelse på uteoppholdsareal
For barnehage skal det være minimum 24 m2 uteoppholdsareal per barn. Arealet skal være inngjerdet.

For barne- og ungdomsskole skal det være minimum 18 m2 uteoppholdsareal per barn.

For videregående skole skal det være minimum 6 m2 uteoppholdsareal per barn.

Utearealer med magnetfeltnivå over gjennomsnittlig årsverdi på 0,4 mikrotesla, skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet (MUA) og skal ikke tilrettelegges for opphold.

2.6.3 Utforming av uteoppholdsareal
Uteoppholdsarealene skal opparbeides med et estetisk og tiltalende formspråk som i sin material- og fargebruk skal stå i harmonisk relasjon med sine omgivelser. Dekker i plast/gummi tillates ikke.

Uteområdene skal tilrettelegges for et variert tilbud med hensyn til aktivitetsnivå, aldersspenn og brukergrupper. Møbler, installasjoner og vegetasjon skal bidra med å forme ulike soner og opphold og aktivitet i større og mindre grupper. Ny vegetasjon skal være stedegen.

2.7 Dokumentasjonskrav
2.7.1 Krav til utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse for nye rekkehus skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200, samt takplan i 1:100. Planen skal vise hvordan de av de ubebygde delene av tomten skal opparbeides som uteoppholdsareal. Planen skal dokumentere utforming og materialbruk på private terrasser, felles sittegrupper, lekeapparater, gjerder, levegger og støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting for universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

2.7.2 Byantikvarens uttalelse
Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak skal søknaden forelegges Byantikvaren for uttalelse.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)
3.1 o_Kjøreveg
Veien skal være offentlig. Veien skal opparbeides i tråd med plankartet i tråd med Oslo kommunes til enhver tid gjeldende gatenormaler, med unntak av at kjørebanen tillates opparbeidet med en bredde på 5,0 meter.

3.2 f_Kjøreveg
Veien skal være felles for gnr. 35, bnr. 60 og andre eiendommer fraskilt fra denne og opparbeides som adkomst for levering og henting av skolebarn. Det tillates ikke parkering i ventesonen.

3.3 o_Fortau
Fortauet skal være offentlig. Fortauet skal opparbeides i sin fulle bredde og i tråd med den til enhver tid gjeldende gatenormaler, med unntak av at fortauet tillates opparbeidet med en bredde på 2,0 meter.

3.4 f_Fortau
Fortau skal være felles for gnr. 35, bnr. 60 og andre eiendommer fraskilt fra denne og opparbeides i 2 meters bredde som vist på plankartet.

3.5 o_Annen veggrunn - grøntareal Grøntareal skal være offentlig.

3.6 Dokumentasjonskrav
3.6.1 Byggeplan for offentlig veianlegg
Ved søknad om tillatelse til offentlig samferdselsanlegg skal det foreligge byggeplan for veianlegget godkjent av Bymiljøetaten før det gis igangsettingstillatelse.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)
4.1 Faresone – flomfare (elveflom), H320
Innenfor faresonen tillates det ikke tiltak som kan øke avrenningen eller fare for flom, eller være til hinder for gjennomgående flomvei.

4.2 Dokumentasjonskrav
Ved søknad om tiltak må det dokumenteres at tiltaket infiltrere og forsinker overvann i henhold til punkt 4.1.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)
5.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø, H560
Grantrær med funn av sårbar bille, Microbregma emarginatum, og eldre grantrær som egner seg som tilholdssted for denne arten, skal bevares.

5.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570_1, felt A 1-3 og B (landskapet)
Grøntområder og utomhusanlegg skal bevares med sitt preg av naturlig, kupert skogsterreng med stedegen vegetasjon og markdekke. Det tillates ikke terrengendringer.

Det tillates ikke faste installasjoner som levegger, carport eller pergola.

Det tillates ikke gjerder eller annen innhengning, unntatt innenfor bestemmelsesområdet #2.

Private terrasser tillates innenfor bestemmelsesområde #3, skal være utført i naturlige materialer, ikke ha en høyde på mer enn 0,2 meter over terreng og være uten rekkverk. Det skal benyttes dempede farger som underordner seg de fredete bygningenes fargepalett.

Trær med stammeomkrets større enn 70 cm skal bevares, med mindre det kan påvises fare for omgivelsene dersom treet er sykt eller skadet. Ved nødvendig felling skal trær erstattes av samme type.

Tiltak, graving, eller oppstilling av anleggsmaskiner o.l. tillates ikke innenfor treets dryppsone, som regnes som største omkrets av treets krone.

Uteoppholdsareal i tilknytning til undervisning og/eller barnehage tillates opparbeidet i henhold til pkt. 2.6.3

5.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570_2 (Gymbygningen)

Bygning innenfor hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller flyttet. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bebyggelsen skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse må rives på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder, hovedform, materialbruk og fasadeutforming som det fredete anlegget.

Før det gis tillatelse til søknadspliktige tiltak skal søknaden forelegges Byantikvaren for uttalelse.

6 Båndleggingssoner (pbl. § 11-8 d)

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Skådalen kompetansesenter er forskriftsfredet 09.11.2011 etter kulturminneloven § 22a. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven fra kulturminnemyndighet.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområder

7.1 #1 Parkering på terreng

Bilparkering til eiendommene på terreng kan kun plasseres innenfor bestemmelsesgrensen.

7.2 #2 Unntak for inngjerding

Ved etablering av barnehage skal uteoppholdsareal gjerdes inn innenfor bestemmelsesområdet. Gjerdet skal være flettverksgjerde eller spilegjerde med maksimal høyde 1,6 meter.

7.3 #3 Unntak for uteoppholdsarealer for fredet bebyggelse

Innenfor bestemmelsesområdet kan det opparbeides terrasse og belegning i tråd med punkt 2.4.2.

7.4 #4 Renovasjon

Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides avfallsløsninger i tråd med punkt 2.1.3.

7.5 #5 Nettstasjon

Nettstasjoner kan kun være plassert innenfor bestemmelsesområdet.

7.6 #6 Tilgjengelighet for allmennheten

Innenfor bestemmelsesgrensen skal det opparbeides gangvei gjennom planområdet, fra Skådalen stasjon i vest til eiendomsgrense mot gnr. 35, bnr. 835.

7.7 #7 Underjordisk garasje

Innenfor bestemmelsesområdet tillates underjordisk garasje utenfor byggegrense. Sokkel/garasjevegg skal ikke være synlig over terreng/jordlag med mer enn 1 meters høyde.

7.8 #8 Bom

Innenfor bestemmelsesområdet kan det etableres bom.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

8 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis midlertidig brukstillatelse til boligene skal:

- o_Kjøreveg, o_Fortau og o_Annen veggrunn - grøntareal være opparbeidet i hele sin lengde og med gode overganger til eksisterende kjørevei videre nord i Vettaliveien.
- f_Kjøreveg og f_Fortau være opparbeidet som vist i plankart.
- godkjent overvannsløsning og tiltak for blågrønn faktor være opparbeidet.
- uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet, og eksisterende parkeringsplasser i sør skal være erstattet med uteoppholdsareal for skolen
- gangvei i bestemmelsesområdet #6 være ferdig opparbeidet.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 11.06.2026
Kunde: Anne Christensen Nygaard
Laget for: ssw@sem-johnsen.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86534786
Deres ref: 19509/ ANNY@MSSJ

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 35, BNR. 60.

Vi viser til bestilling av 11.06.2026 for eiendom gnr. 35, bnr. 60.

GNR. 35 BNR. 60

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.04.1899.

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

24714 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

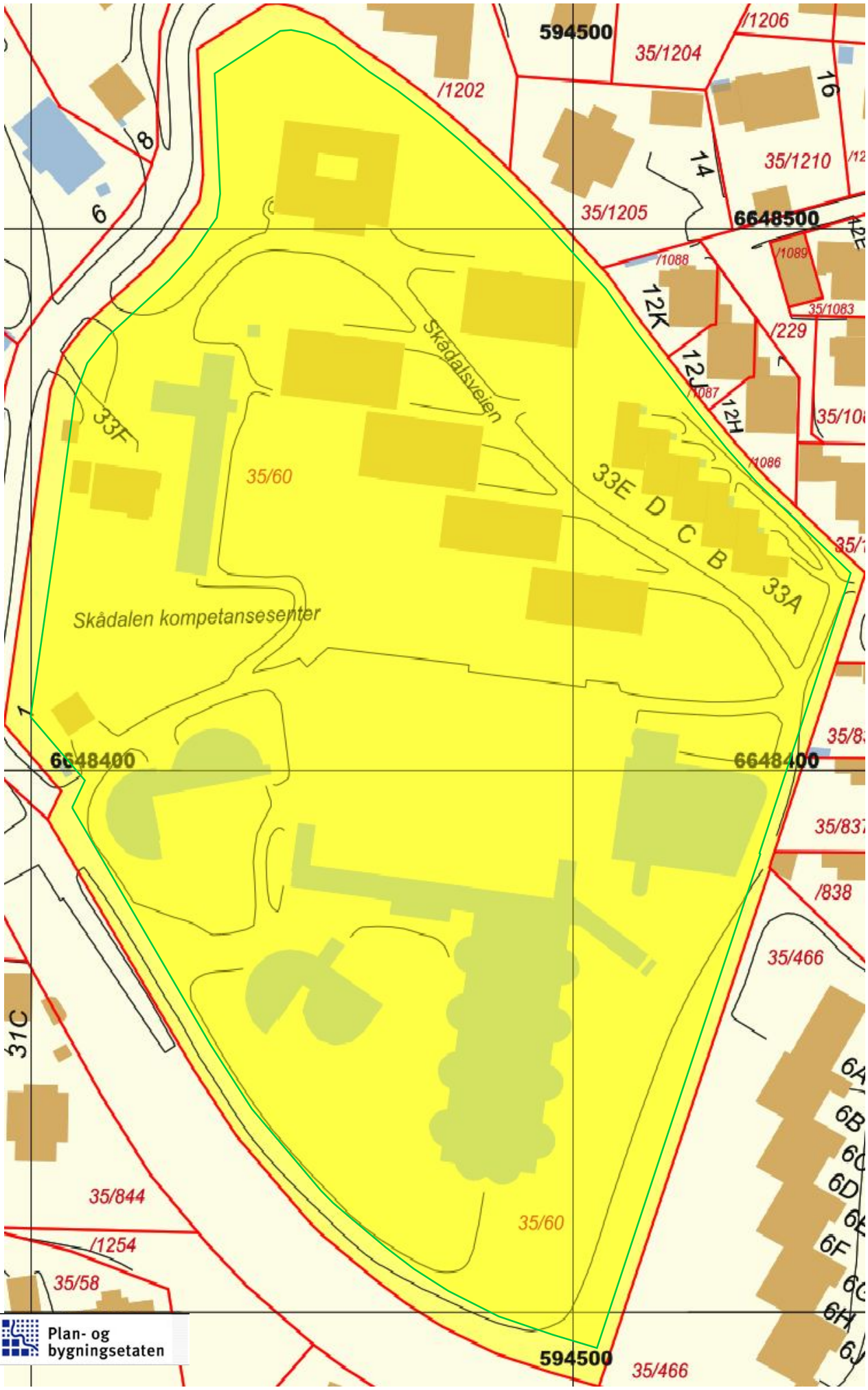
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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


594500
6648500
6648400
6648400
594500
35/1204
/1206
/1202
16
14
35/1210
35/1205
/1088
/1089
35/1083
12K
/229
12J
/1087
12H
/1086
Skådalsveien
33F
35/60
33E D C B 33A
Skådalen kompetansesenter
/838
35/466
31C
35/844
/1254
35/58
35/60
35/466
Plan- og bygningsetaten

Oslo

Byantikvarens informasjonsark

GUL LISTE



Hva er Gul liste?

Gul liste er Byantikvarens oversikt over registrerte kulturminner i Oslo. Listen inneholder alt fra bygninger, hage- og parkanlegg, broer, veier og arkeologiske kulturminner til større by- og bygningsmiljøer. Den er et viktig verktøy i Byantikvarens arbeid med å verne et utvalg av byens historie. Byantikvaren har ikke foretatt en fullstendig registrering av alle kulturminner i Oslo, så Gul liste gir ikke den fulle og hele oversikt. Den oppdateres kontinuerlig, med tilføyelser og strykninger.

Hvor finner jeg Gul liste?

Lenke til Gul liste-kartet finner du på Byantikvarens nettsider. Dette er søkbart. Her søker du på adresse. Gul liste er tilgjengelig for publikum på flere andre nettsider. På www.kulturminnesok.no vises informasjon om kulturminnene med kart, foto og beskrivelse.

Hva innebærer det å stå oppført på Gul liste?

Alle eiendommer som er oppført på Gul liste, har kulturminneverdi. Hvis en eiendom står oppført på Gul liste, skal Byantikvaren uttale seg i alle byggesaker som berører eiendommen. Det betyr at man må søke Plan- og bygningsetaten før man setter i gang arbeider som medfører endringer.

Hva slags bygninger og anlegg blir ført på Gul liste?

Det er viktig at et representativt utvalg kulturminner er med på Gul liste. Dette betyr at listen inneholder kulturminner fra ulike tidsperioder og ulike områder av byen. Det er også vesentlig at man får med mange deler av Oslos historie; forskjellige samfunnslag og aldersgrupper, og både offentlige institusjoner og private bygninger. Byantikvaren har mange ulike kriterier som vurderes før et kulturminne kan føres opp på Gul liste, f.eks. bygningens alder, arkitekturuttrykk og historie, samt om den er en del av et større kulturmiljø.

Eiere blir skriftlig informert dersom eiendommen vurderes for oppføring i Gul liste, og har anledning til å komme med opplysninger og innspill til Byantikvaren.

Hvilke vernetyper finnes i Gul liste?

Gul liste er delt inn i tre vernekategorier: Kommunalt listeført, vernet etter Plan- og bygningsloven (PBL), og fredet.

Kommunalt listeført

Byantikvaren kan selv føre kulturminner på Gul liste, hvis vi mener kulturminneverdiene er høye nok. Disse betegnes som «Kommunalt listeført» og er den største gruppen av bevaringsverdige kulturminner på listen. Kommunalt listeførte kulturminner har ikke juridisk vedtatte bestemmelser. Man må likevel søke til Plan- og bygningsetaten hvis man vil gjøre utvendige endringer.

Vernet etter PBL

Regulering til spesialområde bevaring eller hensynssone er kommunens fremste mulighet til å beskytte verneverdige kulturminner. Når et kulturminne reguleres, vedtas egne reguleringsbestemmelser. Disse fastsetter bruk, og grenser for hva som kan tillates av endringer. I Oslo vedtas reguleringsplaner av bystyret. På Plan- og bygningsetatens nettsider kan du laste ned reguleringsbestemmelsene som gir oversikt over hva vernet omfatter. Normalt vil regulering til bevaring ikke omfatte interiører, men det kan omfatte bærende konstruksjoner.

Fredet:

Fredning er den strengeste form for vern av kulturminner og kulturmiljøer. Et fredet anlegg har nasjonal kulturminneverdi, det vil si at det er viktig for hele Norges kulturarv, ikke bare for Oslo. Selv om det er Riksantikvaren som vedtar fredning, er det i Oslo Byantikvaren som behandler søknader om dispensasjon fra fredningen. Du må søke om tillatelse hvis du ønsker å foreta endringer ut over vanlig vedlikehold på et fredet kulturminne. Hva «vedlikehold» innebærer tolkes strengt. F.eks. kreves det dispensasjon hvis du ønsker å skifte malingstype eller farge. Normalt vil en fredning omfatte både eksteriør og interiør. Fredede kulturminner har et fredningsvedtak som kan lastes ned fra Riksantikvarens nettsider . Her finner du fredningsbestemmelser, som gir oversikt over hva fredningen omfatter, hvilke endringer som kan gis tillatelse til o.l. Du kan også lese om formålet med fredningen .

Huset vårt står på Gul liste, men det trenger å pusses opp. Er det lov? Hva skal vi gjøre? Kan Byantikvaren gi råd?

At en eiendom står på Gul liste, betyr ikke automatisk at alle endringer er forbudt, men fasadeendringer er søknadspliktig. Hvis du planlegger å gjøre endringer på bygninger eller annet som står på Gul liste, ønsker vi å komme tidlig i dialog om hvilke muligheter som finnes. Ingen kulturminner er like, og ingen byggesaker er like, derfor er det vanskelig å gi generelle råd om hva som er lov å gjøre med et hus som står på Gul liste, men kom gjerne innom vårt publikumsmottak eller send oss en e-post for veiledning.

Byantikvaren kan også gi praktiske råd om vedlikehold og istandsetting. Hvert år fordeler vi tilskudd til istandsetting av verneverdige kulturminner. Les mer om tilskudd på våre nettsider. På våre nettsider ligger også mange ulike informasjonsark om restaurering og vedlikehold av bygninger som kan være til hjelp.









Gul liste skal speile det store spennet i Oslos kulturminner. Øverst trehusbebyggelse på Kampen, deretter murgård i Ole Vigs gate. Funkisvillaen ligger på Lille Frøen, og nederst ser vi Sinsen kirke, et flott eksempel på modernismens arkitektur.

Byantikvarens informasjonsark om Gul liste 2020

Byantikvaren
Maridalsveien 3 0178 Oslo
Tlf: 482 30 417

www.byantikvaren.no

Alle foto: Byantikvaren i Oslo

Gnr. 35 Bnr. 60.

Skådalsvn. 33

J.nr. 1973-2263.

Internat D.

Bygningsenhetsnr.: 80719639.

(Beregninger ligger i "sak C.")

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument
Brannvesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted	35/60 Skådalsveien 33	Journal nr. 73/2263	Tegn nr. 1-2-
Arbeidets art	Internat D	Innlevert 6.7.73.	23 JAN. 1974
Bygningens art			E. Hansen
Byggherre	Statens Bygge- og Eiendomsdirektorat, Wergelandsveien 1, Oslo 1.		
Byggmester	Ark. Sverre Fehn, Nordreaksgt. 23, Oslo 2.		

OSLO BRANNVESEN TEIEKVI...
DN 01100 ...74
SEN. AV SIK. III

Saksbeh.: Odd Johnsen/SØ
J.nr. 1199/74

Sendes Oslo brannstyre.

Anmeldelsen gjelder et nybygg, internat, med 2 etasjer.

Bygningen får 8 soverom med utgang direkte til det fri.
Den registreres etter Hotellbrannlovens § 8.

Bygget er planlagt oppført i branntrygge konstruksjoner.

Anmeldelsen anbefales i samsvar med gjeldende forskrifter og for øvrig på følgende betingelser:

1. Automatisk brannvarslingsanlegg (optisk varsling) må installeres. Planer over anlegget må sendes brannvesenet for godkjennelse.

./. 2. Nød- og reserve-lysanlegg må monteres i samsvar med vedlagte retningslinjer.

./. 3. Husbrannslanger må monteres i samsvar med vedlagte retningslinjer.

4. Dører merket rødt X må utføres brannherdige minst B-30.

Oslo brannvesen, den 4. mars 1974
Brannsjefen

Vetle Hylland

/Odmund Schei
overingeniør

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5

Nyadresse: Herslebs gt. 19
Nytt tlf. nr. (02) 11 50 60

Approbasjon.

Arbeidssted: 35/60 Skådalsveien 33	Journal nr.: 73/2263	Løp. nr.: 1-2-
Arbeidets art: Internat D	Innkom: 6.7.73.	
Bygningens art:		
Byggherre: Statens Bygge- og Eiendomsdirektorat, Wergelandsveien 1, Oslo 1.		
Byggemelder: Ark. Sverre Fehn, Nordreaksgt. 23, Oslo 2.		

Dato 28. mars 1974 OG/GL

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Vi viser til byplankontorets påtegning av 26.3.74 på situasjonskartet.
Helserådets, brannvesenets og byplankontorets krav må følges. Kfr. vedlagte gjenparter datert henholdsvis 13.2.-, 4.3.- og 26.3.74.
Det må oppgis hva rom uten påskrift er tenkt brukt til.
I fasadene forutsettes det brukt röd tegl som kan stå ubehandlet.
Det må innsendes redegjörelse for hvordan vinduene pusses farefritt.

Det må være büttekott i hver etasje.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —•—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. For byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggelåyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [X] E redegjörelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [X] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [X] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent. dører til terreng
- [X] H. Planene må være godkjent av arbeidstilsynet.
- [X] I. Redegjörelse for vinduspuss.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

for Odd Garm

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 ☎ 35 95 60

KOPI

Oslo, den 23.9.1977

O.Ve/MV

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider)

Arbeidssted
Gnr.35,Bnr.60, Skådalsveien 33

Journalnr.
73/2263

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
15.9.1977

Bygningens art
Internat D

Byggherre
Statens Bygge- og Eiendomsdirektorat, Wergelandsveien 1, Oslo 1

Byggemelder
Ark. Sverre Fehn, Nordraaksgt. 23, Oslo 2

Ansvarshavende
Siv.ing. Willy Rustøen, Postboks 6056, Etterstad, Oslo 6

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble de, ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

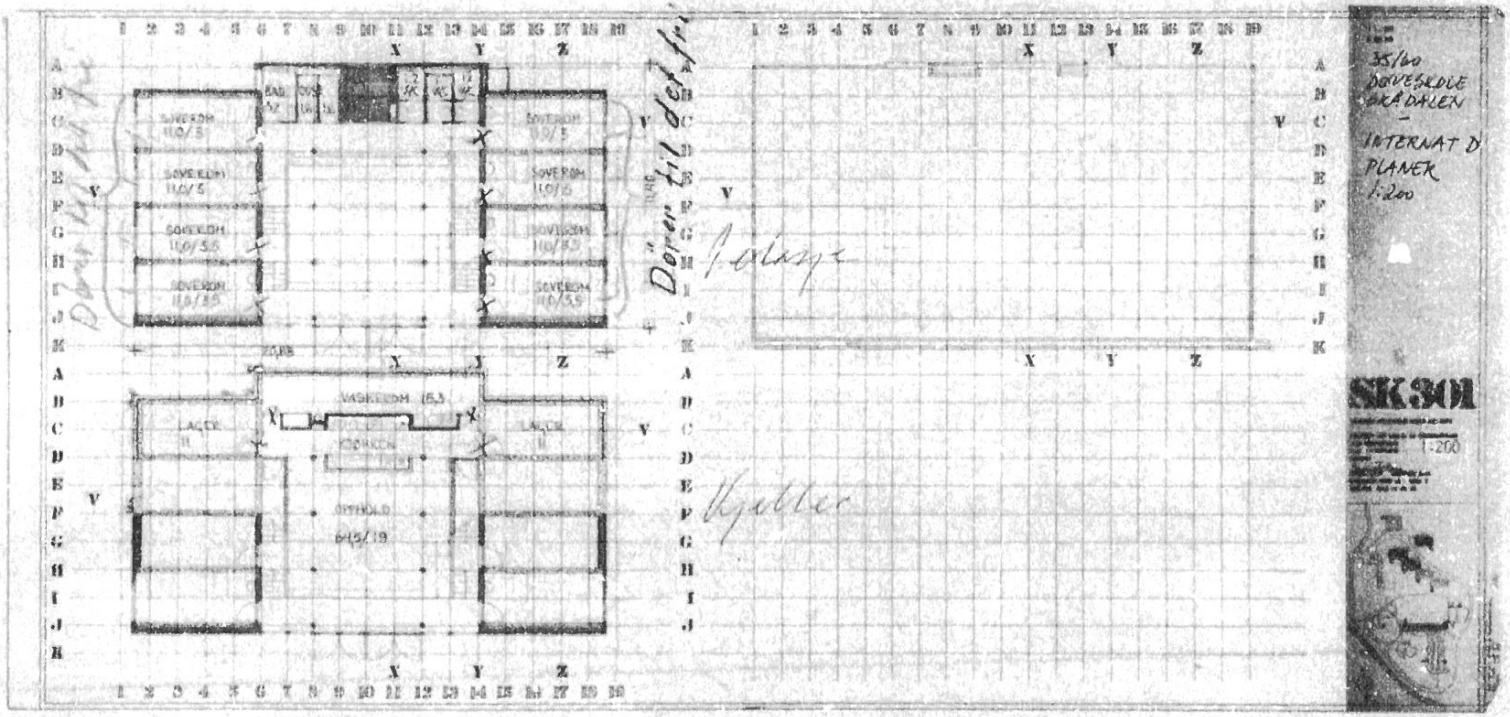
O.Ve

Overingeniør
Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skr. C 13. 4000. A.J.hord.

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



Kjeller og 1. etasje

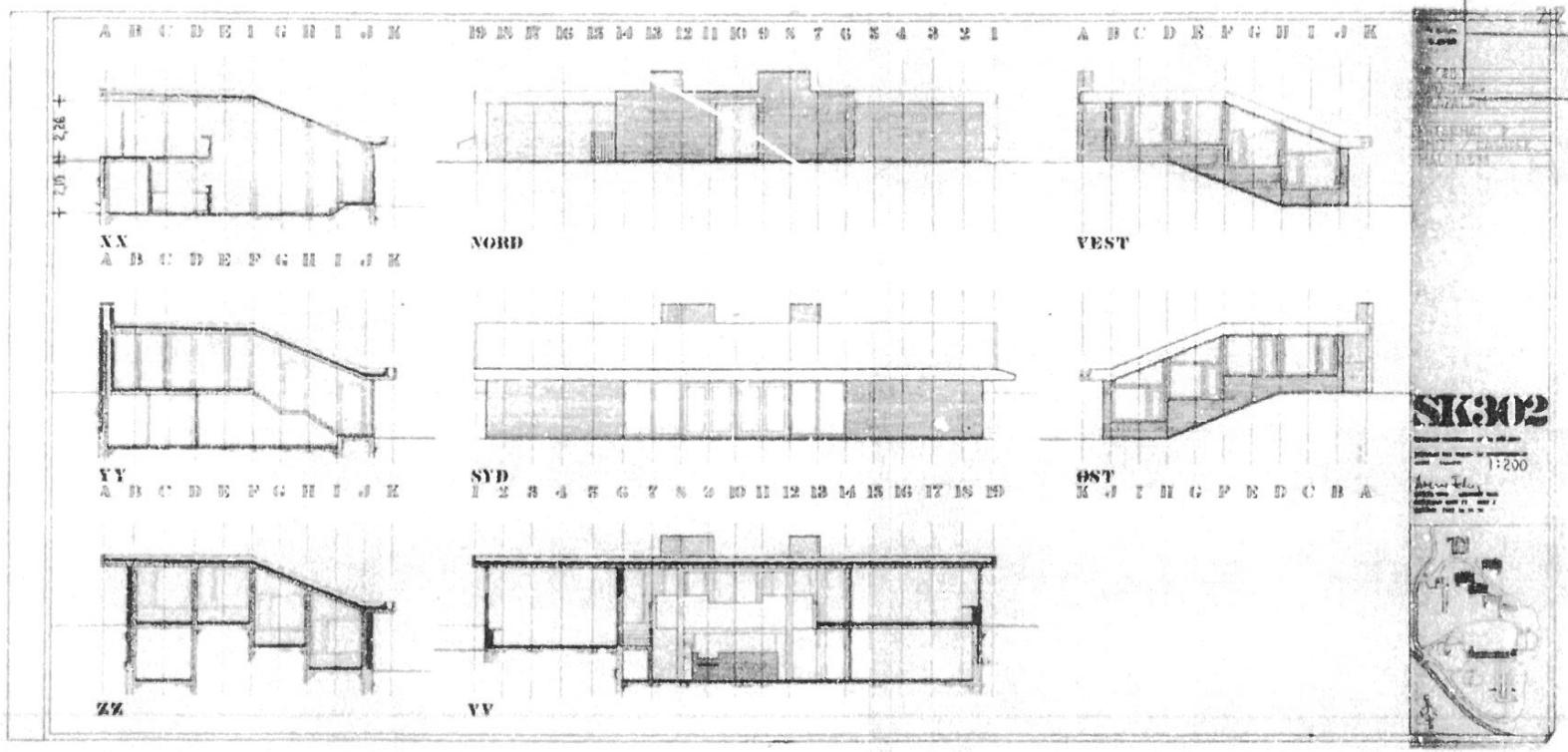
1

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 MAR 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
27 OKT 1975

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
22 FEB 1977

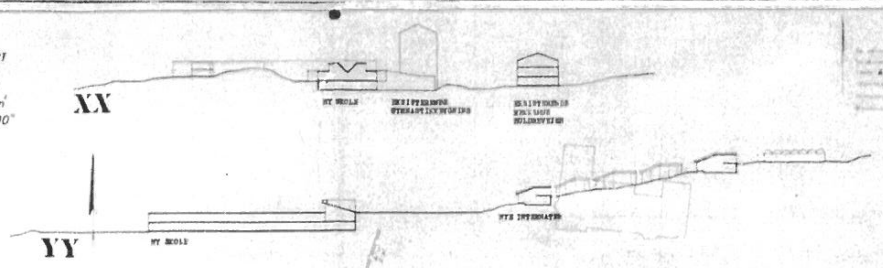


SK:302

1:200

2

SITUASJONSKART
over
gnr 35 bnr 60
areal 24758.2 m²
plate NVB 9°10"
sjnr 229 1971
M 1:500





BLÅFOTOGRAFERT - 20 X

OSLO VANN OG KLOAKVESEN

Gnr. 35 bnr. 60

Det foreligger ingen prinsipielle innvendinger mot ifølge generalplan for Oslo av 1966 nå skissert skolemål til offentlig bebyggelse.
Regulert ved vedtak 3. juli 1970, med senere, midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslo vest-øst.
Reguleringsplanen skal utarbeides av Bymiljøetaten.
Minste avstand til nabogrense er 5 m for til skole på 12.5 m.
Reguleringslinjer, bygg- og byggegrenser er vist.
Forøvrig henvises til pkt IV-1 "Fastsetning for bebyggelsen" over "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av Oslo vest-øst", som følger vedlagt.

Oslo bydelskontor, den 1. juni 1971
Administrasjonsavdelingen

Erling Lise
e.uttr.

SKOOL

SKÅDALEN OFFENTLIGE SKOLE FOR DØVE

SITUASJONSPLAN M/L 1:500

Tegnet [illegible] Antatt ideal
Sjekket [illegible] 0860 S
Tegnet [illegible] 44 76

9. JUN 1971

OSLO BYGNINGSKONTOR
- 9 OKT 1973

Alternativ 1 (D)
Beliggenheten kan godkjennes som innlagt med SOPT
Oppmålingsvesenets påvisning er nødvendig.
Angående nabovarsel henvises til bygningsloven § 94 nr. 3
Oslo bydelskontor, den 10 9 10 74
For bygningsrådet

OSLO BYGNINGSKONTOR
Mottatt
1 0 OKT 1974

OSLO BYGNINGSKONTOR
Godkjent
1 0 OKT 1974

№ 80 Kompel Tarif № 26 112 Kroner. Skjøde. Stiftsamtmanden i Kristelig Vidde Skjøder herved til H. M. Kongens jubilæumsfond en parcel af Fæstegrundens Villakvarter af Gaarden Grimelund i vestre Aker, hvilken Grundafmaaling og Skjødeadmags forretning af 14de Inneværende 24 januar 1899, har faaet Nr. 35, Pct. 60 og en Skyld af 45 Øre. Parcellens Størrelse Tagkvist Skinde Gjældsummen Kr. 13,750.00 - Tretten Tusinde, Syv Hundrede og femti Kroner er Matrikul konform. Parcellens Bebyggelse maa være forbegyndt inden 3 Aar efter Tjældskontraktens Underskrift. Bebyggelsen maa holdes i en Afstand af mindst 10-ti Meter fra Naboegrund og 15 femten Meter fra Vei eller Banelegemet. Samtlige Tegninger samt Valget af Byggepladsen skal approberes af Banedirektionen. De opførende Bygninger kunne anvendes til en Mangfoldighed for Landfære, men maa ikke benyttes som Sygehuse, Fabrikker, Beboelseherbergier eller lignende, ligesom der ikke maa drives nogen Virksomhed, som kan generere Naboerne ved Røg, Larm eller Lugt. Udskjænkning af Øl, Vin eller Brændevin maa heller ikke finde Sted, ligeledes som Restaurations Virksomhed overhovedet. Tjælderen maa til enhver Tid holde Grundskyldsel forsvarlig indgjerdet. Saar Naboparterne delges deles den fremtidige Vedligeholdelsespligt efter Loven. Gjerdet maa Banen maa være enten af Smalet Bræt Mende Hegn eller af anden Konstruktion, som approberes af Banedirektionen, der overhovedet har Approbationsret med Hensyn til ethvert af parcellen opførendes Gjerde. Tjøpel og andet Affald maa lægges i Tætsluttende Kasse med Laag, der anbringes i mindst 10-ti Meters Afstand fra Vei eller Naboegrund, Privetbøtte, der indrettes med Forskrift kommes mindst 2 Gange i Ugen. Hvis Tjælderen opslager Forurenkningsfast, selvtjælgelig kun for egen Regning, maa enhver for Naboer generende Lugt Tabelig forebygges Vandafløb for Bygningen føres midt ud paa Tomten, hvor det ender i en med Laag overdækket mindst 2 Meter dyb Brønn. — Hvis til Tomtens Bebyggelse fornødne Sten og Grus kan efter Tjegnerens Anvisning tages paa bestemte Steder i Gaardens Udmark, hvilket maa ske paa en rationel Måde og i passende Dybde. Tvistig Punkt herom afgjøres ved Skjøn hvorom Tjælderen pligter Erstatning

X

Extrathing d. 3 Marts 1899.

for den ved Banens Udlægning eventuelt forvaarsagede Skade eller Ulempe som Erstatning eller Skjön. De for Transporten benyttedes Veie bestemmes af Banedirektionen. Gjennemkjørsler eller Vandledninger paa Gjenlukte Gaarde maa ikke forringes ved Parcellens Udlæggelse. Den solgte Grund maa ikke yderligere udparcelleres uden Samtykke fra Hjelmerbalbanens Direktion. Hunde der ved Gjøen eller Logrende kan forstyrre Faarets Fattelse, maa holdes indestængte om Natten, ligesom baade Hunde og andre Dyr der utilbørlig generer Faarets Flok kan af Banedirektionen fordres fjernede fra Parcellen uden Lommaal og Lov. Kjøberen er berettiget til at benytte de paa Hjelmerbalbanens Kart afsatte Veie, der fører forbi Parcellen til Flendal Station med forholdsmæssigt Gjennem med de øvrige Parcelleire, der benytter Veiene at deltage baade i deres Vedligeholdelse som i at holde dem i fuldt farbar Stand til enhver Aarstid. I Mangel af mindelig Overenskomst mellem vedkommende Parcelleire fastsættes det fornødne i saa Henseende af Formanden i Hjelmerbalbanens Direktion med bindende Virkning for Parcelleierne. Aftens Skjøderet 22de Februar 1899. Hj. Smith

Extrathinget 19 September 1902

№ 24 Stempel-Taxt № 5 – 4 Kroner Indtrådt Skibsrederen og Bestyreren i Fr. Hvitfeldts Dødsbo som Eier af Parcel af Grunden, Gnr. 35, Br. № 31, i Østre Aker ovenfor Hovedveien med Kr. M. Kongens gjenlevende Ægtefælle som Eier af „Sophies Minde", Gnr. № 35, Br. № 160 begjæres i V. Akers Thinglæg Stempel anbragt Overenskomst. – I „Sophies Minde" gives Ret til – mod en Erstatning af Kr. 500 – engang for alle – paa ovennævnte Br. № 31 at opgrave Sand og Grus i en nedgravet Myr, hvorfra nedgaar en paa Vedtægten kommende mindre Bæk, – til at anlægge et Vandreservoir og til paa samme at lægge en Vandledning til eget Brug til min Eiendom, Br. № 160. – Udover at pligte nogen Erstatning er „Sophies Minde" berettiget til i Fremtiden at paatage de Reparationer og det Vedligehold paa Dæmning og Ledninger, som Anstalten maatte finde for godt. – Indtil videre har „Sophies Minde" Ret til at indtage af Vandreservoiret det Vand, som det maatte ønske, uden herfor at pligte nogen Afgift. Saafremt nuværende Eiere af Br. № 31 senere maatte have Anledning til at afgive Vand mod Betaling til anstrængende Fabrikeri, da skal „Sophies Minde" have ret i at den anbragte Vandmaaler og skal Anstalten i saadant Tilfælde alene have Ret til at indtage til eget Brug af gjældende 8-otte Kubikmeter Vand pr. 24 Timer. Over denne Vandmængde er Anstalten fri enhver Ret berettiget til forlods at disponere. For det Vand, som indtages udover denne 8 Kubikmeter pr. 24 Timer skal der betales Afgift, som i Mangel af Overenskomst bestemmes ved Skjøn eller sættes lig med den Afgift, som bliver gjældende for Vand fra det eventuelle Skraadæksbakanlæg. 3. „Sophies Minde" forpligter sig til snarest at besørge Vandreservoiret forsvarligt indhegnet, samt til i Fremtiden at vedligeholde dette Hegn. 4. Afgiftene til Overbestyrelsen Papir og Thinglæsning af nærværende Indtrædt betales af „Sophies Minde". – Akers Thinghus Christiania 8 September 1902. For Fr. Hvitfeldts Dødsbo: – F. Thaulow Kommandør & Byggeleder paa „Sophies Minde". – Th. Nielsen Bestyrer i nævnte Bo. – H. Smith Skibsmægler.

X

280

Staten (Oslo døveskole), adr.: Statens bygningsinspektør, Karl Johansgt. 14.

Tinglest den
27. APR. 1934

Erklæring.

Undertegnede der ændrar om midlertidig fritagelse for oparbeidelse av vei i 8 m. bredde, erkjenner herved å være underrettet om følgende beslutning av 3/3. 34.

.....

G.-nr. 35 b.-nr. 60

.....

tillates bebygget i henhold til bygningsloven av 22/3 1924 og de av Arbeidsdepartementet under 27/10 1928 stadfestede bygningsvedtekter for Aker, idet der bestemmes:

1. Vettaliveien godkjennes inntil videre i sin nuværende bredde med 4 m. bred kjörebane.

2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å underkaste sig de nuværende eller eventuelle nye bygningsvedtekters bestemmelser om ydeligere veioparbeidelse langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau.

~~2. Eieren må ved tinglest erklæring forplikte sig til, når formannskapet måtte forlange det, å oparbeide veiene med kloakk langs tomten i inntil 8 m. bredde, heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm. diameter. Inntil veier med kloakk er således oparbeidet og veigrunnen tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.~~

3. Eventuell grunnerhvervelse må skje uten utgift for kommunen.
4. Gjerde opsettes efter reguleringsvesenets bestemmelser.*

Denne beslutning gjelder kun den efter bygningsloven pliktige veioparbeidelse og ikke selve bebyggelsen, der må approberes av Akers bygningsvesen.

Foranstående betingelser vedtas på egne og senere eieres vegne som heftelse på omhandlede eiendom.

Tinglesningsgebyr ~~kr. 5.— vedlegges~~. Fritat offentlig sak.

Oslo den 24 - 3 - 1934

Statens bygningsinspektør
sign. Cranfund Hansen

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglyses på eiendommen.

Oslo den 24 - 3 - 1934

For Døvskolen under ifølg. fullmakt
Statens bygningsinspektør
sign. Cranfund Hansen

207
1500. Januar 1933. S. & W.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/4468/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:24

4468

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. 33 Gjedalsmoen gn.nr. 35 bn.nr. 60 gnm. og nærstad byggnrs. gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f. eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e. l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o. l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 6.1. 1959.

Riksarkitektens vedlikeholdsavdeling
E. Hovstad
E. Hovstad
Skjøteinnehaver.

Riksarkitektens vedlikeholdsavdeling
E. Hovstad
E. Hovstad
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../.... 19....

.....

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1969/20242/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:24

Stemplavgift kr 6,-
Kvittert 1/12-69 O.L.

20242

11 DES. 1969

Nettstasjon nr. 0084
Skådalsveien 33
Skådalen offentlige
skole for døve.

Erklæring om transformatorstasjon.

Som eier av eiendommen gnr. 35, bnr. 60 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart. ./.

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

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

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

Oslo, 25. august 1969.

Eier: Det Kgl. Kirke- og Undervisningsdepartement (ot.)
Johan Bjørge
eksp.sjef

Avskriftens riktighet bekreftes:
W. G.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3797/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-24 12:20

00443
3797

21 FEB. 1974

E R K L Æ R I N G

Staten v/Statens bygge- og eiendomsdirektorat, som eier av Skådalsveien 33, gnr. 35, bnr. 60, i Oslo, påtar seg med dette ethvert ansvar for skader som måtte bli påført eiendom eller anlegg tilhörende A/S Holmenkolbanen i forbindelse med fremföring av spillvannsledning (kloakkledning) under Holmenkolbanen mellom Vettakollen og Skådalen stasjoner. Ansvaret omfatter også ethvert fremtidig arbeid i forbindelse med en slik kloakkledning m.v., og nærværende erklæring forplikter såvel nåværende som fremtidige eiere av gnr. 35, bnr. 60.

A/S Holmenkolbanen blir skriftlig å varsle ved ethvert arbeide som skal utföres i forbindelse med nevnte kloakkledning m.v., og A/S Holmenkolbanen har anledning til å sette ut vakthold for regning av eierne av gnr. 35, bnr. 60.

Nærværende erklæring blir å tinglyse som heftelser på gnr. 35, bnr. 60, og får prioritet etter aktuelle heftelser pr. i dag.

Oslo, 14. februar 1974

Statens bygge- og eiendomsdirektorat
Etter fullmakt

Rolf Holth

Torbjörn Lian

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/3798/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:24

3798

A V T A L E

21 FEB. 1974

Mellom Staten v/Statens bygge- og eiendomsdirektorat som eier av Skådalsveien 33, gnr. 35, bnr. 60, i Oslo og Wenche og Thorolf Eie som eiere av Skådalsveien 23, gnr. 35, bnr. 269, i Oslo er inngått følgende avtale:

Wenche og Thorolf Eie gir Staten rett til å legge en ny spillvannsledning (kloakkledning) fra Skådalsveien 33 over Skådalsveien 23 i oppkjörselsveien fra Skådalsveien og opp til A/S Holmenkolbanens spor.

Den nye spillvannsledning skal være tilstrekkelig stor til å oppta alt spillvann fra Skådalsveien 33, bebyggelsen i Huldreveien 6 og den nye bygningen (vaktmesterboligen) på Skådalsveien 23. En 8" stor ledning anses å være tilstrekkelig. Arbeidet skal utföres uten avbrytelser i så kort tid som mulig, og settes igang på det tidspunkt partene blir enige om.

Terrenget må etter gravingen bringes tilbake i sin gamle stand. Dette gjelder også for veilegemet som til slutt må dekkes med grovkornet asfalt. Oppgravet masse kjöres vekk, og når rörene er lagt, brukes "gröftefyll" som pakkes med vibrator. Herved undgåes å ödelegge plenen på venstre side. Buskene på östre side må ikke skades.

Staten gis rett til nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningen.

For skade og ulempe som forvoldes betaler Staten erstatning. Denne fastsettes ved skjönn hvis partene ikke blir enige.

Avtalen skal tinglyses som hefte på hver eiendom.

Denne avtale er opprettet i to eksemplarer, hvorav partene får hver sin.

Oslo, den 14. februar 1974

Statens bygge- og eiendoms-
direktorat
Etter fullmakt

Rolf Holth

Torbjörn Lian

Wenche og Thorolf Eie

Wenche Eie Thorolf Eie

Jeg bekrefter at denne avtale er underskrevet personlig av Thorolf og Wenche Eie som begge er langt over 20 år.

Avskriftens riktighet bekreftes

Chr. L. Jensen
h.r.advokat

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/5502/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:24

Nettst.nr. 4004
Skådalen off. skole for døve,
internatavd.
Skådalsveien 33

17. januar 1974

Stempelmerker, kr: 5,- 5502
kassert 15.3.74 av Oslo lysverker
Olav Fjeld

18 MARS 1974

ERKLÆRING OM TRANSFORMATORSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 35 bnr. 60, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

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

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

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Eier: STATENS BYGGE- og EIENDOMSDIREKTORAT
etter fullmakt
Dag Brænne

Vedlegg

Avskriftens riktighet bekreftes
A.N

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/12057/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:23

12057

20 JUNI 1974

Æ R K L Æ R I N G.

Undertegnende eiere av gnr 35 bnr 60 og gnr 35 bnr 466, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver enkelt eiendom, og som ikke kan avlyses uten Oslo vann og kloakkvesens samtykke.

Gnr 35 bnr 466 Huldreveien 6, gir gnr 35 bnr 60 Skådalsveien 33 rett til å legge sin spillvannsledning langs eiendomsgrensen stotende opp til banens N-side, samt tilknytte spillvannsavløpet fra samme eiendom.

Gnr 35 bnr 60 påtar seg vedlikehold av spillvannsledningen langs eiendomsgrensen.

STATENS BYGGE- OG EIENDOMSDIREKTORAT
BYGGE FULLMAKT

K. Wilhelmsen
gnr 35 bnr 60

A/S Huldreveien 6
Bjørn Christophersen
gnr 35 bnr 466

.....

.....

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing, og gebyr betalt.

Oslo den 14 Mai 1974

Avskriftens riktighet bekreftes
GF

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/19238/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:23

19238

- 8 OKT. 1975

E R K L Æ R I N G

1. Staten v/Statens bygge- og eiendomsdirektorat, eier av matr. nr. 33 Skådalsveien, gnr. 35 bnr. 60, gir eier av matr. nr. 4, Huldreveien, gnr. 35 bnr. 130, rett til å føre sin (spillvann) kloakkledning inn på 8" avløpsledning fra matr. nr. 33, Skådalsveien.

2. Utgifter til fremtidig vedlikehold og istandsetting av det ledningsnett som er felles for eiendommene fordeles mellom ovennevnte eiendommer med en halvpart på hver.

3. Skade som måtte oppstå i forbindelse med tilknytningen dekkes fullt ut av eier av matr. nr. 4, Huldreveien.

4. Eier av matr. nr. 4, Huldreveien, har innhentet samtykke til tilknytningen fra Bygningsvesenet, Holmenkollbanen A/S og eiere av matr. nr. 23, Skådalsveien.

5. Eier av matr. nr. 4, Huldreveien, har dekket anleggsomkostningene med en halvpart, tilsvarende kr. 100.000,-.

6. Nærværende erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen matr. nr. 33, Skådalsveien, gnr. 35 bnr. 60, Oslo og kan ikke avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

7. Nærværende erklæring forplikter såvel nåværende som fremtidige eiere av matr. nr. 4, Huldreveien, gnr. 35 bnr. 130.

Eier av matr. nr. 33, Skådalsveien:

Statens bygge- og eiendomsdirektorat
STATENS BYGGE- OG EIENDOMSDIREKTORAT

Dato: 3. oktober 1975
Etter fullmakt

P. Mentsen

Asbjørn Ørbeck-Nilssen

Eier av matr. nr. 4, Huldreveien:

Nye eiere av matr. nr. 4 Huldreveien, g.nr. 35 b.nr. 130, i.h.t. kartforretning av 21/3 1975 samtykker i erklæringen.

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1979/12111/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:22

- 4 MAI 1979 12111

E R K L Æ R I N G

1. Staten v/Statens bygge- og eiendomsdirektorat, eier av matr. nr. 33 Skådalsveien gnr. 35 bnr. 60 gir eier av Huldreveien 10, gnr. 35 bnr. 233,834,836,837,838 rett til å føre sin (spillvann) kloakkledning inn på 8" avløpsledning fra matr. nr. 33, Skådalsveien.

2. Utgifter til fremtidig vedlikehold og istandsetting av det ledningsnett som er felles for eiendommene fordeles.

3. Skade som måtte oppstå i forbindelse med tilknytningen dekkes fullt ut av Huldreveien 10.

4. Eier av Huldreveien 10 må selv ordne med nødvendig samtykke for tilknytningen fra Bygningsvesenet, Holmenkollbanen A/S og fra eierne av matr. nr. 23, Skådalsveien og matr. nr. 4, Huldreveien.

5. Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommen matr. nr. 33, Skådalsveien gnr. 35 bnr. 60, Oslo og kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo Vann- og Kloakkvesen.

6. Denne erklæring forplikter såvel nåværende som fremtidige eiere av Huldreveien 10 gnr. 35 bnr. 233, 834, 836, 837, 838.

Eier av matr. nr. 33,
Skådalsveien:

Statens bygge- og eiendomsdirektorat

STATENS BYGGE- OG EIENDOMSDIREKTORAT

Dato: 2. mai 1979

Etter fullmakt

P. Mentsen

Aasm. Ørbeck-Nilsen

Aktieselskabet Holmenkolbanen
for DEN ADM. DIREKTØR
3/5-79

Eier av matr. nr.4,
Huldreveien:

Einar Dahle

Huldreveien 4/Einar Dahle

* OGSÅ MED FULLMAKT FOR TRYGVE OLSNES.

Huldreveien 4 B
Olav Handeland

Per Straumann HF

Huldreveien 4 C
Per Straumann

Leif Solberg

Huldreveien 4 D
Leif Solberg

Wenche Eie Thorolf Eie

WENCHE OG Thorolf Eie

Skådalsveien 23

Hans Troye

Huldrevn. 10

Avskriftens riktighet bekreftes

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1993/30403/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:23

TINGLYST
06 JUL 1993
30403

OVERENSKOMST

Mellom eier av gnr. 35, bnr. 1205, adresse Huldreveien 14, kalt ledningseier og eier av gnr. 35, bnr. 60, adresse Skådalsveien 33, kalt grunneier er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 35, bnr. 1205 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp inn på eiendommen gnr. 35, bnr. 60, og koble seg på denne eiendoms vann- og avløpsnett for gjennom det å bli tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Ledningene legges etter følgende trase: Fra eiendommen gnr.35, bnr.1205 sørvestre hjørne til ca. midt mellom øvre og nestøvre kum på eiendommen gnr. 35, bnr. 60 sin nordre del. Tilkoblingen skal skje på en slik måte at gnr.35, bnr. 1205's vann- og avløpsforbruk ikke skal kunne belastes grunneiendommens vann- og avløpsforbruk, uansett om grunneiendommen benytter vannmålere eller betaler avgift ut i fra kvm. eller kbm. Arbeidet skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Ledningseier er forpliktet til å betale en forholdsmessig andel av eventuelle vedlikeholds- og/eller reparasjonsarbeider av grunneiers ledningsnett fra og med ledningseiers tilknytningspunkt og til og med det offentlige ledningsnett. Ledningeiers andel beregnes forholdsmessig ut i fra tomtenes bruttoareal. Dersom ledningseiers andel av kostnadene blir urimelig høy, avgjøres andelen ved skjønn.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikeholds- og reparasjonsarbeider.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, skal omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør etc.) av ledningene dekkes av ledningseier. Grunneier plikter i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen gnr. 35, bnr. 1205 tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. Eventuelt anmeldelsespliktige byggetiltak anmeldes til bygningskontrollen.

Ledningseier forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen gnr.35, bnr. 60 og/eller tredjeperson. Skader som følge av arbeidene er ledningseiers ansvar.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Doknr: 30403 Tinglyst: 06.07.1993 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1993/30403/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:23

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Overenskomsten tinglyses på begge eiendommer. Omkostningene ved dette dekkes av ledningseier.

Oslo,den 5/7-93

Elisabeth Rydland
Eier av gnr. 35, bnr.1205

Oslo,den 6/7-93

Eier av gnr. 35, bnr.60
STATSBYGG

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1995/50413/105
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:22

TINGLYST
14 SEP 1995
OSLO BYSKRIVERSEMBETE
DAGBOKNR.: 50413

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom.....: 035/0060 Skådalsveien 33
Journalnr....: 95/010171
Arbeidets art: BRUKSENDRING FRA HYBLER TIL KONTORER

Byggherre : Statsbygg Øst, Postboks 8141 Dep., 0033 OSLO

Den 15.06.95 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til paragraf 7 i Plan- og bygningsloven gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i

S-1962, stadfestet 7. november 1974

i anledning midlertidig tillatelse til ovennevnte bruksendring.

Tillatelsen kan ikke overføres til andre og dispensasjonen kan når som helst tas tilbake.

Bruker(e) og eier/fester forplikter seg til, uten utgift for kommunen, etter pålegg når som helst å opphøre med den midlertidig tillatte bruk, og hvis det kreves gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæring avgis med virkning for senere eiere/festere, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den .....

.....
Bruker(e)s underskrift

.....
Eier/fester 18/8-95

SKÅDALEN KOMPETANSESENTER
Statlig spesialpedagogisk senter
for hørselshemmede og døvblindfødte
Skådalsvn. 33, 0389 OSLO
Postboks 13, Slemdal, 0321 OSLO
Tlf. 22 14 52 90 - Fax 22 14 76 51 - Tekstlf. 22 14 84 92
Bildetlf. 22 85 51 47

STATSBYGG
Statsbygg Øst

5/9-95

Kirke-, utdannings- og forskningsdepartementet
Grunnskoleavdelingen
Postboks 8119 DEP
0032 OSLO 1

Doknr: 50413 Tinglyst: 14.09.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):		Plass for tinglysingsstempel
Skådalsveien 33 A-F AS		
Adresse:		
Gladengveien 3B		
Postnummer:	Poststed:	
0661	Oslo	
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.	
822810292		

Doknr: 1103579 Tinglyst: 15.02.2024
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Skådalsveien 33 A-F AS	822810292

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo Kommune	35	60		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo Kommune v/ org. 958 935 420	209	339		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
12.01.2024	THOR WIIG

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

De til enhver tids hjemmelshavere av dagens gnr. 35 bnr. 60 i Oslo Kommune, gir uavhengig av fremtidig seksjonering/oppdeling av nye eiendommer innenfor dagens gnr. 35 bnr. 60 ref. tomtegrenser i kartutsnitt (vedlegg 1), allmenheten v/rettighetshaver Oslo Kommune (org. nr. 958 935 420), evigvarende rett til ferdsel gjennom eiendommen på gul gangvei iht. kartutsnitt (vedlegg 1). Øvrig ferdsel eller bruk krever særskilt tillatelse.

Denne erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune, org. nr. 958 935 420, ved Plan- og bygningsetaten.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Oslo 12.01.2024	THOR WIIG

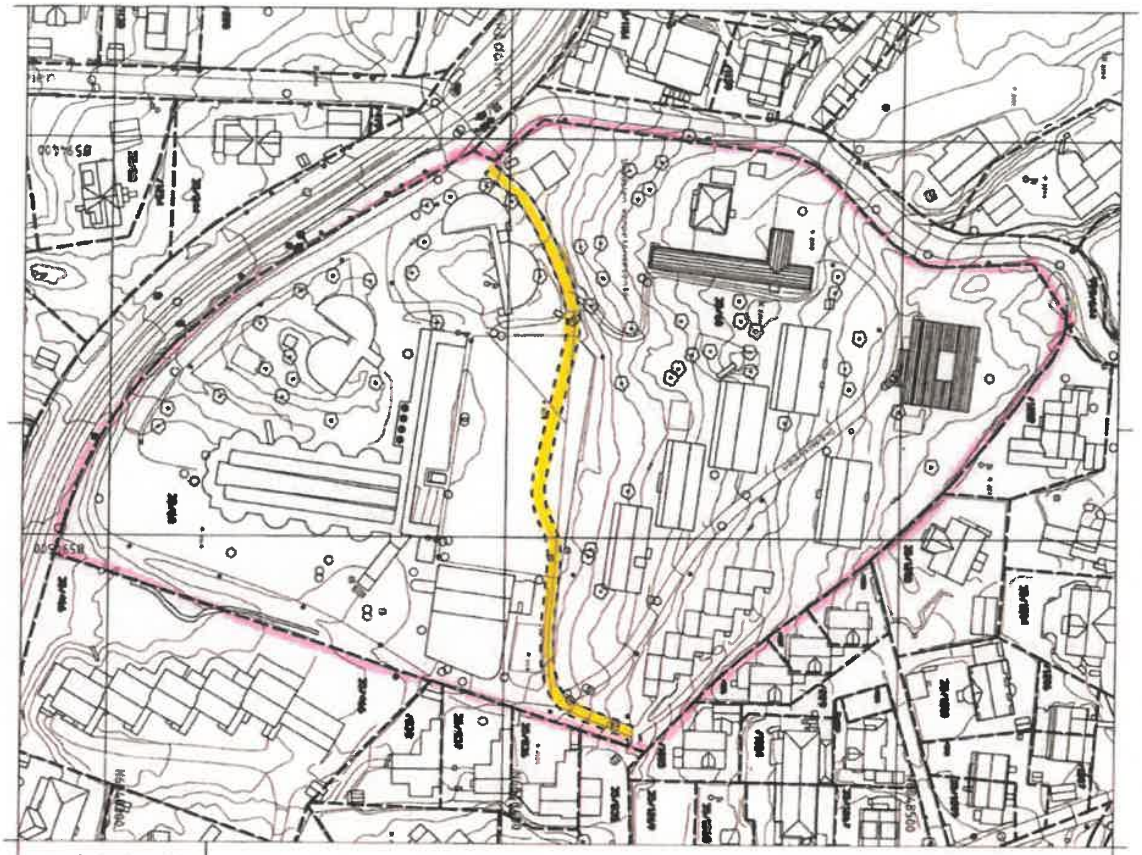
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2024/1103579/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-23 15:21

VEDLEGG #4



GANGVEI

TOMTEGRENSE 35/60

Situasjonskart med bestemmelsesgrense for allmenn ferdselsrett

Skådalsveien 33 m.fl. Gnr./bnr.: 35/60

Dato: 11.01.2024 1:1000 / A3

Tegneforklaring

Bestemmelsesgrense

0 25 50

N

ADVOKAT RUNAR RØIN
920 172 717
P.B. 3151 RLISBRÅTEN
0208 OSLO

Doknr: 342952 Tinglyst: 26.03.2026
STATENS KARTVERK

Erklæring

Vedr. gnr. 35 bnr. 60 snr. 1 tom. 17 i Oslo kommune – Skådalsveien 33

Skådalsveien 33 A-F AS, org.nr. 822 810 292, gir med dette S-2 Eiendom AS, org.nr. 913 224 183 eller person eller selskap utpekt av dette selskapet (**Rettighetshaver**), alle rettigheter til fremtidig utbygging og utvikling av eiendommen gnr. 35 bnr. 60 snr. 1 tom. 17 i Oslo kommune (**Eiendommen**).

Utbyggingsrettigheten er eksklusiv og omfatter enhver rett til å planlegge, prosjektere og gjennomføre fremtidig utvikling og utbygging på Eiendommen, herunder, men ikke begrenset til:

(i) Å oppføre bebyggelse på Eiendommen, herunder reseksjonering for etablering av nye seksjoner,
(ii) Å søke om bruksendring, regulering, rammetillatelser og øvrige offentlige tillatelser som er nødvendig for utbygging av Eiendommen,
(iii) Å fradele enkeltstående tomter fra Eiendommen,
(iv) Reseksjonering av Eiendommen, herunder reseksjonering i forbindelse med fradeling av enkeltstående tomter.

Rettigheten omfatter også etablering og bruk av nødvendige adkomstrettigheter, samt bruk av fellesarealer og tekniske installasjoner i den grad dette er nødvendig for utbyggingen.

RETT KOPI BEKREFTES

Utbygging eller andre tiltak etter denne erklæringen kan ikke, uten den aktuelle seksjonseiers samtykke, gjøre inngrep i eller endre på en eksklusiv rettighet knyttet til den enkelte seksjon som er gitt i forbindelse med seksjonering av Eiendommen (f.eks. tilleggsdel) eller som er gitt i eierseksjonssameiets vedtekter (f.eks eksklusivt uteareal). Ut over nevnte begrensning, kan ikke seksjonseierne motsette seg Rettighetshavers tiltak på Eiendommen i medhold av denne erklæringen.

Seksjonseierne på Eiendommen forplikter seg til å medvirke til gjennomføring av reseksjonering, fradelinger, søknader om offentlige tillatelser mv., i den grad det er nødvendig. Alle kostnader til utbygging, utvikling, fradeling og reseksjonering bæres av Rettighetshaver.

Denne erklæring kan tinglyses på eiendommen gnr. 35 bnr. 60 snr. 1 tom. 17 i Oslo kommune.

Oslo 19.03.2026

Thor Wiig

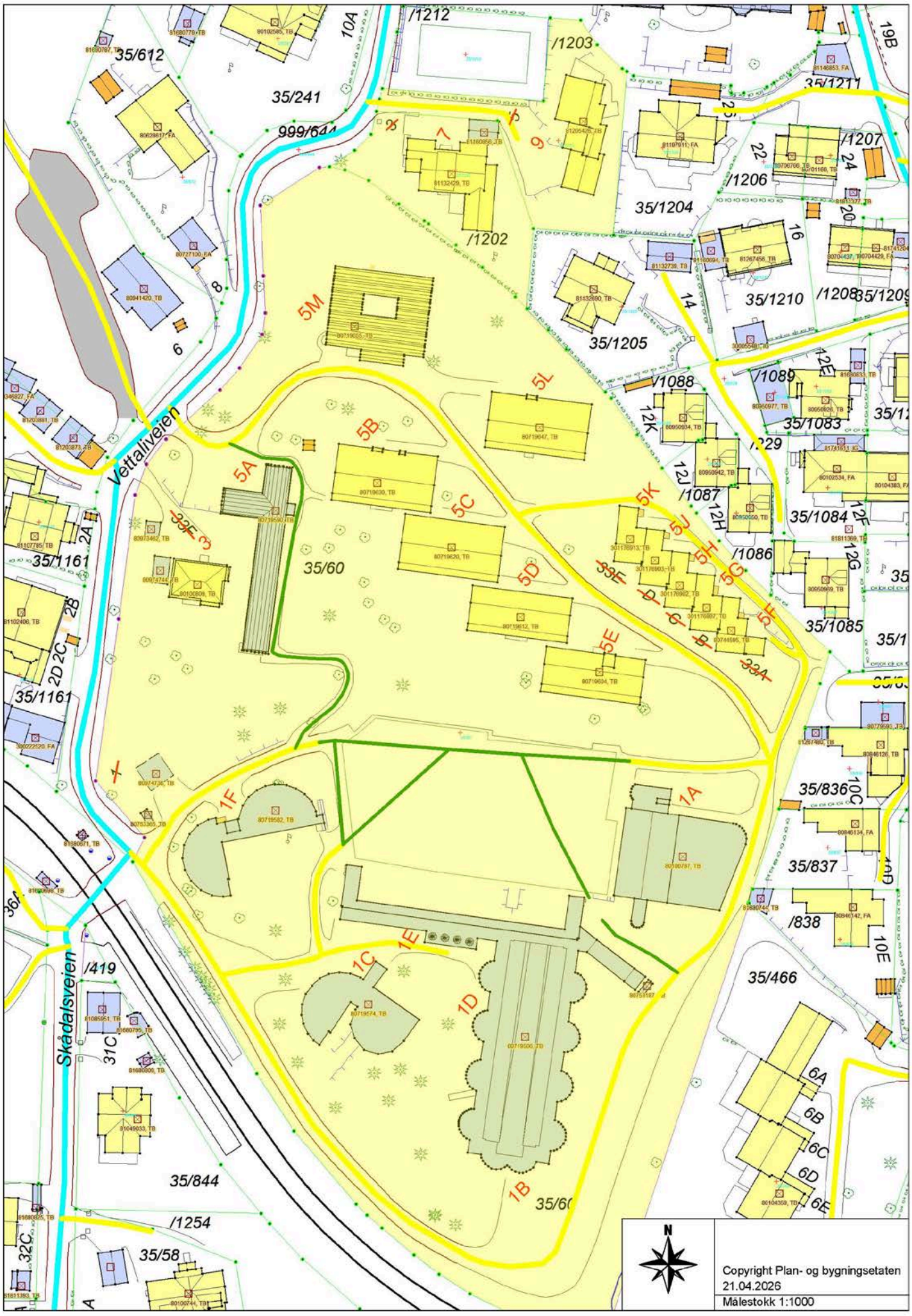
For Skådalsveien 33 A-F AS,

Org. nr. 822 810 292

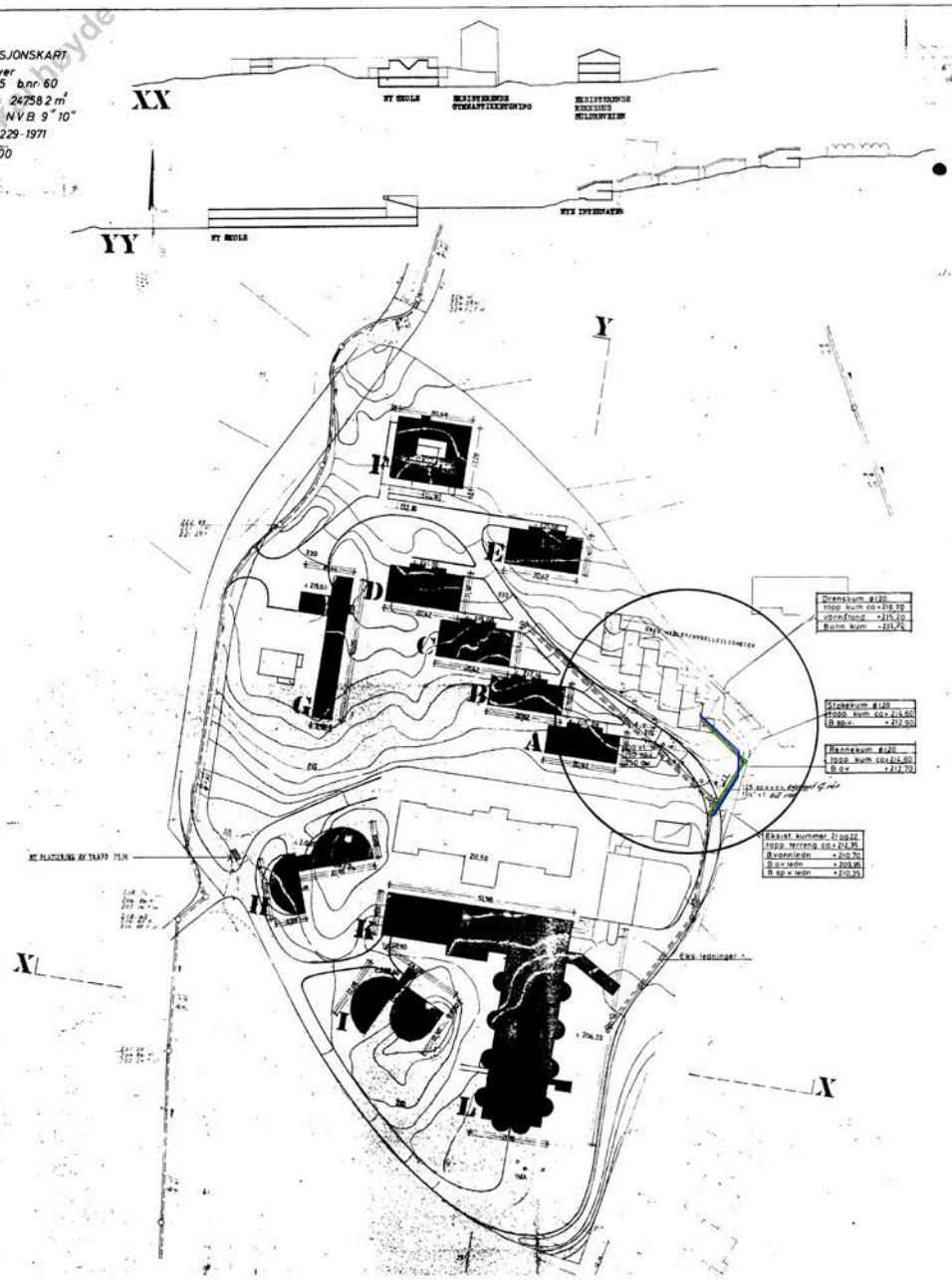
RETT KOPI BEKREFTES

EINAR EDIN
ADVOKAT
MNA
OSLO

2


/1212
/1203
35/612
35/241
999/644
/1202
35/1204
/1206
/1207
35/1211
35/1210
/1208
35/1205
/1088
/1089
35/1083
/1087
35/1084
/1086
35/1085
35/1161
35/60
35/1161
35/836
35/837
/838
35/466
/419
35/844
/1254
35/58
Vettaliveien
Skådalsveien
5A
5B
5C
5D
5E
5F
5G
5H
5J
5K
5L
5M
1A
1B
1C
1D
1E
1F
Copyright Plan- og bygningsetaten
21.04.2026
Målestokk 1:1000

SITUASJONSKART
over
gnr. 35 bnr. 60
areal : 24758.2 m²
plate NVB 9"10"
sjnr. 229-1971
M: 1:500



OSLO VANN OG KLOAKKVESEN

OSLO BYPLANKONTOR

Gnr. 35 bnr. 60

Det foreligger ingen reguleringsplan for eiendommen, men ifølge generalplan for velo av 1960 er strøket disponert til offentlig bebyggelse.
Bygningsrådet vedtok 9. juli 1969, sak 229/69, midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av "eiloe ytre sone".
Reguleringssaken skal utarbeides av Oppmålingsetaten.
Min-kantavstand til nabogrense er 4 m og til vei 7,5 m.
Regulering tilsier, f.eks. og byggegrenser er vist.
Forøvrig henvises til pkt. 10 i "bestilledning for bygningsloven" samt "Midlertidige reguleringsbestemmelser for deler av eiloe ytre sone", som følger vedlagt.

eiloe bydelssenter, den 1. juni 1971
Administrasjonsavdelingen

Stilling Linn
e.hem.

Oslo byarkiv

1 0633 16.FEB.76
BYGNINGSRÅDS TIDE VEDT.

241-34

2.

Utvendige kummer, flytfot 14.1.76 WK.
Forandring korrigert boliggenhet av bygget Dato 26/10.75
SBED-Skådalen Sørkedalsveien 33 Oslo
12 hybler + 4 hybelleil.
Situasjonsplan
M/K 1/500 Tegn. WK 15-10-75
OLAV KONTTORP A/S
ARKITEKTER MNIF/NAL
Tegn. nr. A-325 BI-130

134 001 1:500
SBED SKÅDALEN
SIT. PLAN
TYPE 12 HYBLER 4 HYBELLEIL.



Løsøre & tilbehør

Løsørelisten 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Løsørelisten er gjeldende fra 1. januar 2020

Listen er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge, og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

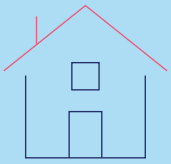
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 13 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

2026

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Sem & Johnsen (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 7 893 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 573 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 112 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

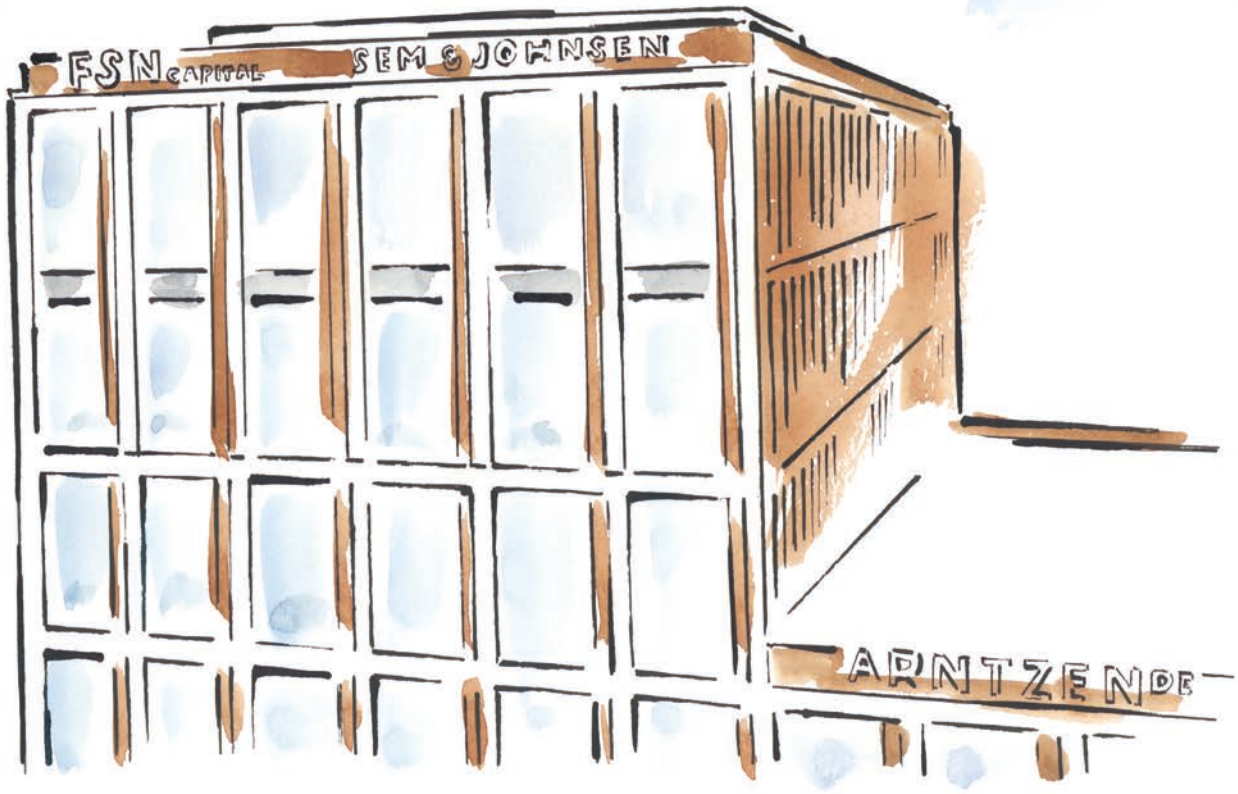
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her



Om Sem & Johnsen

Telefon: 22 83 01 00
E-post: post@sem-johnsen.no

Sem & Johnsen er ledende innen eiendomsmegling av de mest attraktive eiendommene i Oslo og Bærum, og omsetter totalt over 2500 boligeiendommer årlig. I 2016 var Sem & Johnsen mestomsettende megler i prisklassen 10 millioner og oppover i de vestlige bydeler.

Meglerne våre har lang fartstid i bransjen og vi stiller strenge krav til utdanning og kunnskap om områdene hvor vi tilbyr våre tjenester. Etter mange år i bransjen har Sem & Johnsen Eiendomsmegling et stort nettverk av boligkjøpere og profesjonelle aktører. Vi omsetter mange kostbare eiendommer – også utenom det åpne markedet.

Vår portefølje av eiendommer består av boliger i mellom- og høyprissegmentet i Oslo vest og Bærum øst. Men vi formidler også attraktive eiendommer i andre deler av Oslo, fritidseiendommer på fjellet og ved sjøen, samt utviklings- og næringseiendommer for og til profesjonelle aktører.



Hans Christian Freberg

EIENDOMSMEGLER MNEF/ PARTNER

Kontaktdetaljer:
Telefon: 994 32 922
E-post: hcf@sem-johnsen.no

Ansvarlig megler
Hans Christian Freberg
Eiendomsmegler MNEF/ Partner
994 32 922

hcf@sem-johnsen.no

Meglerkontor
Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS
Ruseløkkveien 30, 0251 OSLO

Postboks 1613 Vika, 0119 OSLO

22 83 01 00
post@sem-johnsen.no

Org nr 998387361

© Sem & Johnsen Eiendomsmegling AS|
sem-johnsen.no