NORDVIK

Skullerudskogen 1

1 soverom | 49 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Skullerudskogen 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
54	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
163	Kontaktinfo
166	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
169	Forbrukerinformasjon om budgivning
170	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.03.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 2-roms fra 2006 med terrasse og hage. IN-ordning. Varmtvann inkl. Kort vei til marka. Ingen forkjøpsrett!

Prisantydning	**3 200 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**3 620 556,-**
Fellesgjeld	**419 176,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**10 209,-**
BRA-i	**49 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Skullerudskogen 1!

Lys og arealeffektiv 2-roms leilighet fra 2006. Leiligheten ligger fint til i byggets første etasje, med enkel adkomst, flott terrasse og egen hageflekk. Leiligheten har en gjennomtenkt planløsning med en hyggelig stue med åpen kjøkkenløsning, romslig soverom samt bad m/opplegg for vaskemaskin.

Leiligheten er omgitt av mye flott natur, og har kort vei til alt du trenger for en komfortabel og praktisk hverdag!

- Lys 2-roms med moderne planløsning
- Varmtvann og kabel-tv er inkl.
- Herlig terrasse på ca. 6,2 m²
- Bod medfølger
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift
- Nærhet til både marka og kollektivtransport
- Kort gange til buss og T-bane

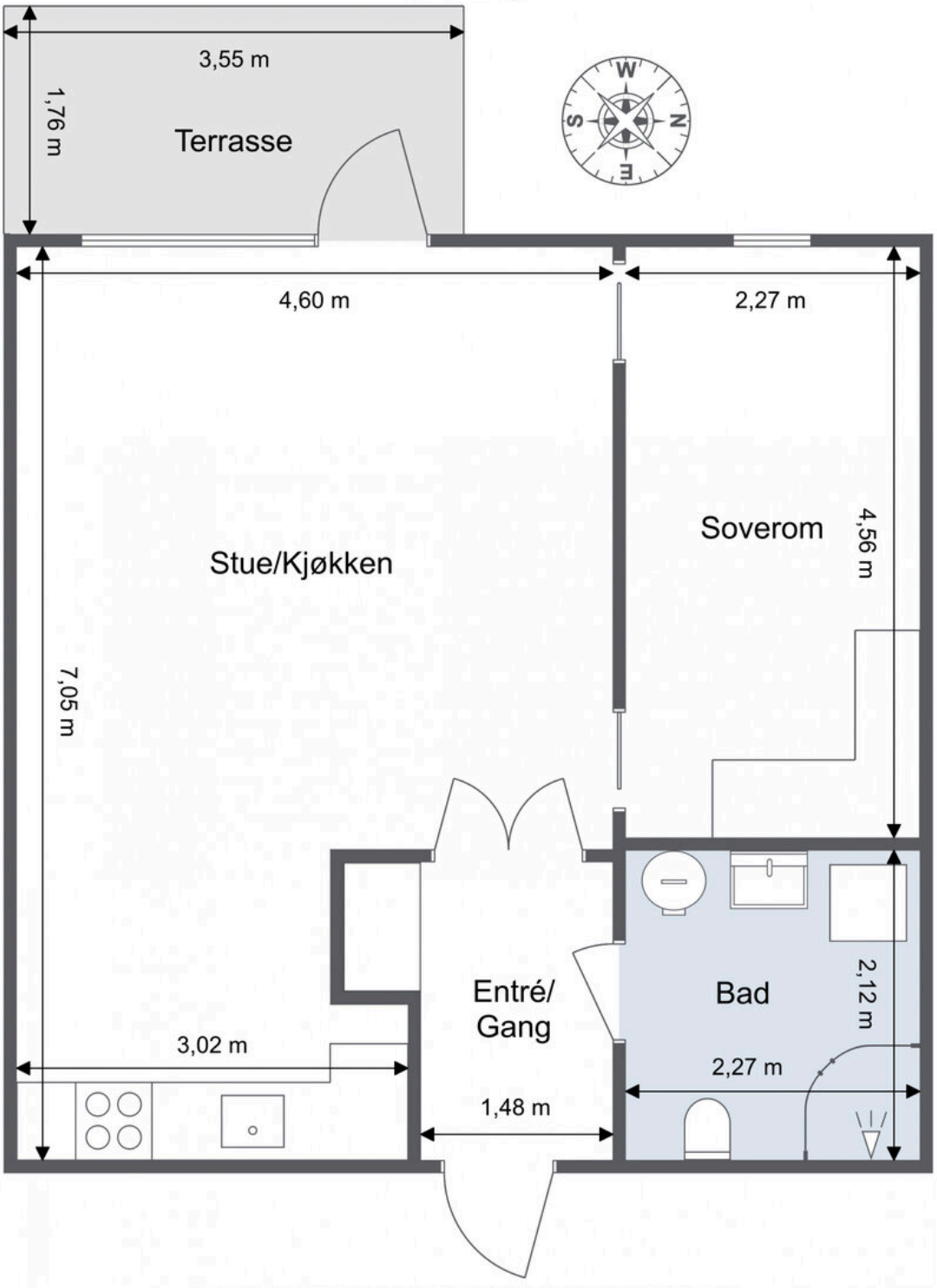
Borettslaget har IN-ordning, ved nedbetaling av fg. vil ny fk. være på kr.3.251,-, etter dagens lånebetingelser*

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 52 kvm

KVADRAT
TAKST AS

Skullerudskogen 1
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk og er kun ment som en illustrasjon.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil ol.







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0104/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Skullerudskogen 1, 1188 OSLO
Gnr 168, bnr 147 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i Skullerudlunden Borettslag, org.nr. 988333662

Selger
Eivind Tveten

Kjøpesum og omkostninger
3 200 000,- (Prisantydning)
419 176,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 619 176,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 620 556,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 630 056,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2006

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 49 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 52 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 49 kvm. Entré/gang, stue/kjøkken, bad og soverom
BRA-e: 3 kvm. Bod i fellesareal
Total BRA: 52 kvm.
TBA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til terrasse med gulvareal på ca. 6,2 m² (TBA).

–
1.etasje (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 bod med ett gulvareal på ca. 2,9 m².

–
Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.
I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
På befaring ble leiligheten målt til 49,4 m².

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer 1 bod med ett gulvareal på ca. 2,9 m².

Standard
Entré:
Leiligheten ligger i byggets første etasje med trappefri adkomst. Vel inne blir man møtt av en praktisk entré med gode oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap. De lysmalte veggene setter tonen for resten av leiligheten.

Stue:
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som sikrer gode lysforhold i rommet. Den fine planløsningen gjør det enkelt å innrede etter eget ønske, og det er god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. Overflatene er malt i lyse farger, og gulvet er dekket med 3-stavs eikeparkett.

Fra stuen har man utgang til en nydelig markterrasse og egen gressplen. Terrassen er på ca. 6,2 m² og har plass til sittegruppe, planter og grill. Videre har man tilgang til en egen gressplen, omkranset av busker som skjermer for innsyn. Uteplassen er et ypperlig samlingspunkt for venner og familie, og er til glede for både store og små.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot stuen, noe som er med på å skape et hyggelig oppholdsrom. Kjøkkenet har en funksjonell og praktisk utforming, hvor plassen er godt utnyttet med med skap- og benkeplass. Innredningen er fra byggeåret, med hvite, glatte fronter, laminert benkeplate, lys under overskapene og glassplate på vegg over benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp og stekeovn, og det er plass til kjøl-/fryseskap samt opplegg for oppvaskmaskin. Over stekesonen er det ventilator som er tilkoblet felles mekanisk avtrekksventilasjon.

Bad:
Romslig bad (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeåret. Badet har nøytrale, flislagte overflater, downlights i taket og elektrisk gulvvarme. Innredningen består av servantskap med glatte fronter og heldekkende servant, speil, dusjhjørne med svingdører i glass og vegghengt toalett. Det er videre opplegg for vaskemaskin, og rommet har mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal (sentralt ventilasjonsanlegg).

Soverom:
Innbydende soverom som vender ut mot rolige omgivelser. Soverommet er av god størrelse, med plass til dobbeltseng og nattbord. Garderobeskapene medfølger og sikrer god plass til oppbevaring. Rommet er malt i rolige fargetoner, som skaper en avslappende atmosfære.

Innvendig overflater:
- Gulv: 3-stavs eikeparkett. Flis på bad.
- Vegger: En vegg med tapet i stuen. Ellers glatte, malte flater. Flis på bad.
- Himlinger: Glatte, malte himlingsflater.

Parkering
Gateparkering etter gjeldende bestemmeleser.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Offentlige og private forhold
23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Går ut ifra at det ble gjort da jeg kjøpte leiligheten i 2018.

Bygningssakkyndig
Morten Sæther

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

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur. Yttervegger er kledd med liggende malt kledningsbord. Takkonstruksjonene er flate, tekket med papp/membran.

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2006.
Terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjon med videre adkomst til hage. Beiste/malt terrassebord, behov for noe vedlikehold. Det er montert utelys, stikkontakt, terrassevarmer og elektrisk markise.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak: Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv:
Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.
Konsekvens/tiltak: Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
*Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
*Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
*Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
*Det er påvist skader på innredning.
Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres.

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.

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

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

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.
- Felles varmvannsløsning for bygget.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.

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

Informasjon om strømforbruk
Sikringsskap er lokalisert i entré/gang.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 10 209,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, kabel-tv, vaktmestertjeneste, renter og avdrag på fellesgjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar.

Felleskostnadene pr. 19.03.26 utgjør kr. 10.209,33,- pr. md. og er fordelt slik:
- Lån nr: 11497265 6; IN lån 1 - Akonto renter 1.503,28,-
- Lån nr: 11497265 6; IN lån 1 - Akonto avdrag: 5.454,78,-
- Kabel-tv: 409,28,-
- Felleskostnader: 2.842,-

Borettslaget har IN-ordning på lånet, som gir mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld.
Ved nedbetaling av lånet vil de totale felleskostnadene vil da være på kr. 3.251,28,-. Ny andel fellesgjeld vil være på kr. 0,-, etter dagens lånebetingelser.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

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

TV/Internett/Bredbånd
Telenor

Borettslaget

Om borettslaget
Skullerudlunden Borettslag er et av flere borettslag i en rekke like blokker bygget på begynnelsen av 2000-tallet. Her kan du bo i rolige omgivelser, med særdeles gode kollektivforbindelser og umiddelbar nærhet til Østmarka sine utallige turmuligheter.

Skullerudlunden Borettslag er deleier i et sameie som sammen drifter og forvalter våre uteområder og vårt garasjeområde.

Borettslaget har oppgradert/bygd om heisen i sammen med Skullerudhagen BRL

Årsmøte for 2026 ble avholdt 26.mars. Utdrag fra styrets arbeid i 2025:

- Borettslaget har i samarbeid med Skullerudhagen BRL gjennomført oppgradering og ombygging av heisen.
- Styret er i startfasen med å utrede mulige løsninger for verandaene. Det vil trolig være behov for en tydeligere bestilling og Føringer fra årsmøtet i det videre arbeidet.
- Borettslaget byttet TV-leverandør i 2025. Ny leverandør er Telenor.
- Styret har inngått avtale med leverandør om nytt calling anlegg, planlagt installert i 2026.

Styret opplyser i e-post pr. 20.03:
- Vi skal installere nytt calling anlegg. Vi bytter lamper i felles oppgang. Dette går av driften.
- Det er pt. ikke planlagt noe nye låneopptak, eller økning i felleskostnadene.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 419 176,-pr. 19.03.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Husbanken
Lånenr.: 11497265 6
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,08%
Restsaldo 10 681 053,39
Innfrielsesdato: 30.01.2032
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Bank: Husbanken
Lånenummer: 11497265 6
Restsaldo: 419 176,40
Kapitalkostnader: 4 616,58
IN-avtale: Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 419 176,40,-, pr. dags dato.

Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 940,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultatet for 2025 viser et overskudd på kr. 3 004 906,-. Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 1 545 700,-.

Komplett budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Grilling på verandaer og utearealer tillates med kun elektrisk- eller gassgrill.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det er tillatt å ha hund eller katt i borettslaget, etter styrets tillatelse. Ellers også andre små dyr som ikke er til sjenanse for andre. Har man behov for flere kan dette søkes styret som spesielle grunner.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring As
Polisenr. 23237374

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 427 kvm (Eiertomt)
Tomten er felles for borettslaget og er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, parkeringsplass, gang- og stikkveier. Ellers grøntarealer, variert beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Skullerudskogen 1 - Leiligheten er omringet av masse flott natur og med kort vei til alt du trenger for en komfortabel og praktisk hverdag.

Det er kort avstand til butikker, kollektivtransport i form av buss og T-bane, idrettsanlegg og skoler. I nærområdet finner man blant annet fotballbane, ballbinge, lekeplass, idrettshall, skøytebane, svømmehall og tennisanlegg. Østmarka ligger i umiddelbar nærhet med kjente utfartssteder som Skullerudstua og Rustadsaga. Det er gangavstand til Østensjøvannet med sitt rike fugleliv, Skraperudtjern og Nøklevann med bademuligheter om sommeren. Vinterstid er det et bredt utvalg av lysløyper og preparerte skiløyper i området. Snøkanonene ved Skullerudstua kjøres så lenge det er kuldegrader, slik at skianlegget er åpent uavhengig av snøforhold ellers. Dette er et ideelt område for friluftsentusiaster, og det finnes også flere piknikplasser og benker for å nyte naturen.

Skullerud Sport Senter som er et flott treningssenter og Oslo Klatresenter som er Nord Europas største klatresenter ligger på Skullerud. Flere sportsstuer i Østmarka med serveringstilbud innen gangavstand. Ro- og padleklubb ved Nøklevann.

Nærmeste butikk er forøvrig Coop Extra og er i tøffelavstand fra leiligheten. Dagligvarer kan handles på Rema 1000 og Coop Prix Skullerud. I tillegg er det frisør og restaurant på Skullerud Torg. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Lambertseter og Manglerud et variert butikkutvalg. Her er det også et bredt tilbud av kafeer, restauranter, mangeartede forretninger og helsetjenester. Bøler, Oppsal og Oslo sentrum ligger også godt innen rekkevidde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 05.03.2009.

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

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

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse 14901. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker i området:
Enebakkveien 310 - Driftsbase for Sporveien
Saksnr: 202556015

Planprogram med veiledende plan for offentlige rom (VPOR) for Skullerud
Saksnr: 201411787

Paal Bergs vei 30 - Utvidelse av skole - Offentlig ettersyn - Rustad skole
Saksnr: 202016460

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/168/147:
18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:468 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:468 Bnr:3
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og
bygningsetaten

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:145
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Gjensidig rett til bruk av gangveiene gjennom eiendommene
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale
Gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og
vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Felles ansvar og bestemmelse om skjønn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2003 - Dokumentnr: 51116 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:168 Bnr:43

Rettigheter i annen eiendom:
18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:43
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:468 Bnr:2
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:1 TIL
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:92 Snr:154
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:1 TIL
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:93 Snr:106
Bestemmelse om vann/kloakkledning
I den utstrekning Vann- og avløpsetaten finner det nødvendig
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.08.2003 - Dokumentnr: 51118 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:91
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra partene samt fra Oslo Vann- og avløpsverk

16.02.2005 - Dokumentnr: 10962 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:150
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/ Plan- og bygningsetaten.

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 000,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar (Betaler maksimalt for to visninger, gratis overtagelse og gratis privatvisninger) kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 121 000,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. mars 2026

Megler
Anders J. Andersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99317361

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Skullerudskogen 1

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 26 klasser	9 min 0.8 km
Nyskolen i Oslo grunnskole (1-... 118 elever, 13 klasser	10 min 0.8 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 592 elever, 13 klasser	20 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	19 min 1.7 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 335 elever, 31 klasser	11 min 0.9 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	4 min 2.9 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	5 min 2.8 km

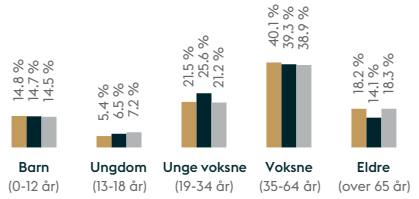
Offentlig transport

Langerudhjemmet Linje NC2, FB10, 70, 70N, 79	2 min 0.2 km
Skullerud Linje 2, 3	7 min 0.6 km
Kastellet Linje 13, 19	8 min 4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 6.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 8.3 km

Barnehager

Skullerudhøgda barnehage (0-5 ... 55 barn	3 min 0.3 km
Gartnerboligen barnehage (1-5 ... 54 barn	7 min 0.6 km
Lopperud barnehage (0-5 år) 89 barn	9 min 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skullerud	3 970	1 943
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	11 min
Avstikkern balløkke	14 min
Skullerud Sport Senter	9 min
SATS Lambertseter	24 min

«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100



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

Tilstandsrapport

KVADRAT TAKST AS

Skullerudskogen 1, 1188 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 147

Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 24.03.2026 **Rapportdato:** 25.03.2026 **Oppdragsnr.:** 20856-26106 **Eiendomsverdi ref nr:** DY1508

Foretak: Kvadrat Takst AS **Takstingeniør:** Morten Sæther

KVADRAT TAKST AS

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

Kvadrat Takst AS

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

Rapportansvarlig

Morten Sæther

Morten Sæther
Uavhengig Takstingeniør
morten@kvadrattakst.no
924 14 270

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet i 1. etasje med vestvendt terrasse og hageparsell, beliggende på Skullerud, bydel Østensjø i Oslo.
Leiligheten holder en normal standard fra byggeårene.

Hovedsakelig 3-stavs eikeparkett og glatte malte flater.

Felles mekanisk ventilasjon i bygget.
Varmtvann fra felles bereder plassert.
Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

Kjøkkeninnredning fra byggeårene med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Normal slitasje tatt i betraktning av alder.

Flislagt baderom fra byggeårene med varmekabler på gulv.
Våtromskabin.
Opplegg for vaskemaskin.

Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer 1 stk bod i samme plan som leiligheten.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

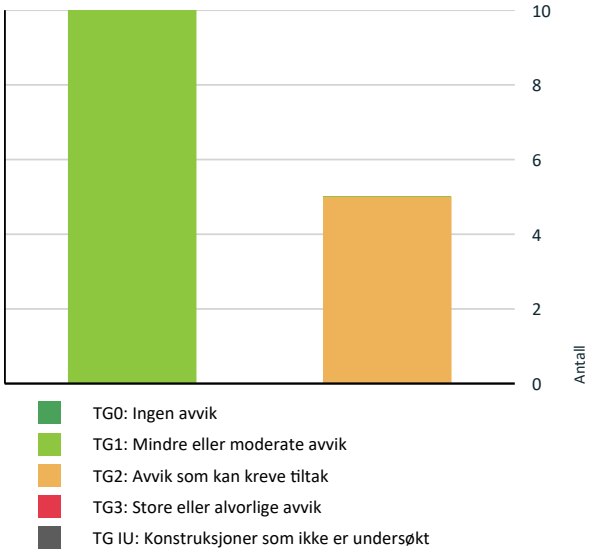
2-roms leilighet med terrasse i 1.etasje:

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet med terrasse i 1.etasje:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET MED TERRASSE I 1.ETASJE:



Byggeår
2006

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

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2006.

–

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

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

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

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

–

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

terrassedør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2006.

–

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).

–

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

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

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse i trekonstruksjon med videre adkomst til hage.
Beiste/malt terrassebord, behov for noe vedlikehold.
Det er montert utelys, stikkontakt, terrassevarmer og elektrisk markise.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong og mur.
Yttervegger er kledd med liggende malt kledningsbord.
Takkonstruksjonene er flate, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

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

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg.
Øvrige flater er hovedsakelig malte.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

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

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

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

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

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
3-stavs eikeparkett.

Vegger:
En vegg med tapet i stuen.
Ellers glatte, malte flater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

–

På befaring ble det påvist noe slitasje på parkett i entrè/gang og stue/kjøkken.
Ellers ingen unormale slitasjer registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvis riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

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

Tilstandsrapport

Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Etasjeskille virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte hvite innerdører.
Skyvedører til soverom.
Tofløyet innerdør med glass mellom entrè/gang og stue/kjøkken.

–

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom og i entrè/gang.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) med standard fra byggeårene.
Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak.
Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

–

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser når baderommet er oppført eller rehabilitert, hvem som har utført arbeidene, eller hvilke materialer og løsninger som er benyttet.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på baderommets konstruktive oppbygging, herunder tettesjikt, slukløsninger og eventuelle membransystemer.

Vurderingene i rapporten er derfor basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

Tilstandsrapport

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner nærmer seg forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.
–

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom:

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

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

Rengjøring og vedlikehold av sluk:

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

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Aluminiumsplater i himling med downlights.

Himlingshøyden ble på bad målt til ca. 2,25 m.
–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.
–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Tilstandsgrad er satt ut fra overnevnte avvik og bygningsdelenes og overflatenes alder samt underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 40 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

Tilstandsrapport

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

–

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på overflater og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring.

–

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført.
Forholdet er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

–

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

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

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmer seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det anbefales at det dusjes i kabinett. Dette er med på å minske direkte vannpåkjenning på gulv samt at det gir et kontrollert avløp til sluk. Dette er i henhold til alder på membran.

Total modenrisering av baderommet bør påregnes på sikt.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte fronter, og heldekkende servant.
Innfelt speil med lysarmatur over servant.
Veggmontert klosett. Ingen drenering i innkassing.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører i glass, sluk og termostatstyrt blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

På befaring ble det påvist fukt/svelle skader på servantskap.
Krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Oppgradering vil være normalt ved modernisering.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal (sentralt ventilasjonsanlegg), samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

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

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

–

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets oppbygning.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stuen med innredning opplyst å være fra byggeårene (2006).
Glatte fronter.
Benkeplate i laminat, med nedfelt kum i rustfritt stål.
Glass på vegg over benk.
Lys under overskap.
Integrert patetopp og stekeovn.
Plass til kjøle/fryseskap.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Vannslange montert i benkeskap under kum.

–

Det anbefales å montere komfyrvakt.

–

Normal og forventet bruksslitasje.
Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk. Dette for å hindre store skader om en lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

–

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles mekanisk avtrekksventilasjon.
Ventilator er tilkoblet anlegg.

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør opplegg på bad og kjøkken.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i himling på bad.

–

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

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

–

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Avvik gjelder under kum på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Vannrørene er ikke plugget mot varerør/ytterrør i benkeskap.
Dette kan medføre skader på konstruksjoner ved en eventuell lekkasje.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

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

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon.
Tilluft tilføres via spalteventiler i vinduer.

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

Undersøkelsen er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll i henhold til NS 3600 og avhendingslova.
Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

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

Varmtvannstank

Beskrivelse

Felles varmvannsløsning for bygget.

Tilstandsrapport

Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad.

–

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap er lokalisert i entrè/gang.
Anlegget er utført med automatsikringer.
Det er montert hovedbryter på 50 A og anlegget har 5 fordelingskurser.

Hovedsikringer og strømmåler(e) er plassert i bygningens felles tavle.

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

–

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

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

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

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

–

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

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Fra byggeår 2008

Tilstandsrapport

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Generell kommentar

Dette er utenfor takstmannen sitt kompetanse område, det anbefales å utføre en utvidet El-kontroll.
Anlegget er opplyst at det fungerer i dag.



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

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag og sameier pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

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

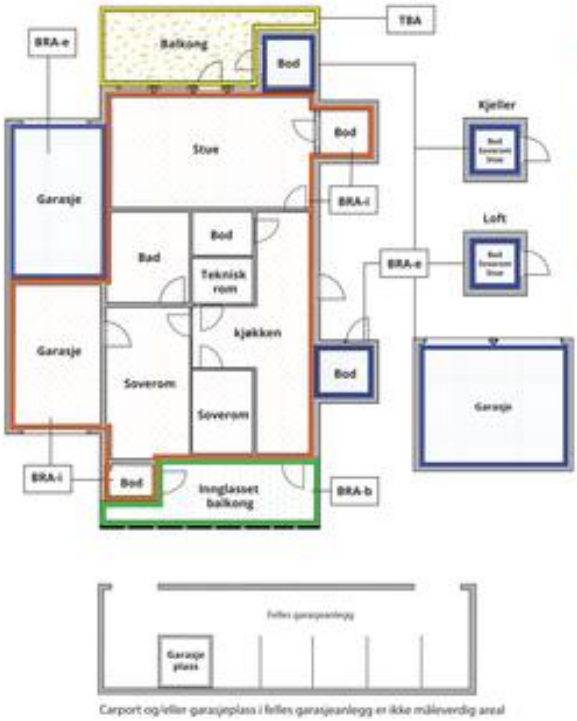
Hva er måleverdig areal?

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

2-roms leilighet med terrasse i 1.etasje:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	49			49	6
1.Etasje (fellesareal)		3		3	
SUM	**49**	**3**			**6**
SUM BRA	**52**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré/gang, bad, soverom, stue/kjøkken		
1.Etasje (fellesareal)		Bod	

Kommentar

1.etasje BRA- i:
Entré/gang, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
Utgang fra stue til terrasse med gulvareal på ca. 6,2 m² (TBA).

–

1.etasje (fellesarealer BRA-e):
Leiligheten disponerer 1 bod med ett gulvareal på ca. 2,9 m².

–

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

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).
På befaring ble leiligheten målt til 49,4 m².

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

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

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

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Morten Sæther	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	147		0	1427.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skullerudskogen 1

Hjemmelshaver
Skullerudlunden Borettslag

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0104

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
04/SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG	988333662	04	OBOS Eiendomsforvaltning A/S - 02333	Tveten Eivind

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
4	143 500	22 940	*31.12.2025*	419 176	*19.03.2026*

Kommentar
Tall og informasjon er mottatt fra forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms andelsleilighet i 1. etasje med vestvendt terrasse og hageparsell, beliggende på Skullerud, bydel Østensjø i Oslo.
Rolig og etablert boligområde med store omkringliggende grøntarealer og Østmarka i umiddelbar nærhet.
Kort avstand til nærbutikk og offentlig kommunikasjon. Skoler, barnehager og treningssenter i umiddelbar nærhet.
Skullerud ligger i gangavstand til vernede tur- og rekreasjonsområder ved Østensjøvannet.
Østmarka i umiddelbar nærhet med sine flotte tur- og rekreasjonsområder samt lysløyper og bade-og fiskevann.

Om tomten

Felles eiet tomt på 1 427,4 m².
Tomten er felles for borettslaget og er opparbeidet med asfaltert innkjørsel, parkeringsplass, gang- og stikkveier.
Ellers grøntarealer, variert beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

Gateparkering etter gjeldende regler

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 10 209,- pr. måned.

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

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse og trehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 2006 og oppført i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og metoder.

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og borettslagets styre.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseier(e) kan innbetale sin andel av fellesgjelden (IN-ordning).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	23237374			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.03.2026	Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Takstmann	24.03.2026	Takstmannen hadde fått utlevert nøkler og var alene på befaringen	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	23.03.2026	Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	24.03.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap	23.03.2026	Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.
I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

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

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

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

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

Forutsetninger

eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

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

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eivind Tveten	9578-5999-4-3111211	2026-03-19 14:55:31

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
19. mars 2026

Oppdragsnummer
29-0104/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skullerudskogen 1, 1188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Eivind Tveten

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3830592
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Går ut ifra at det ble gjort da jeg kjøpte leiligheten i 2018.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0104/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eivind Tveten	**2026-03-19**

Identifikasjon

Eivind Tveten

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Anders Andersen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: anders.andersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0104/26 . Vår ref.: 5682-1-04 Dato: 19.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudlunden Borettslag
Organisasjonsnr:	988333662
Andelseier:	Tveten, Eivind
Medeier:	
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Skullerudskogen 1, 1188 OSLO
Andelsnummer:	4
Gnr.	168
Bnr.	147
Borettsinnskudd:	Kr. 143 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS- polisenummer 23237374.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

De fleste andelseiere har kjøpt bruksrett til garasjeplass i Skullerudhagen Parkering Sameie. (Månedsleie kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det sendes egen giro for garasjeleien.) Bruksrett til garasjeplass følger boligen ved salg. Se garasjelagets vedtekter. Det påløper administrasjonsomkostninger til forretningsfører etter gjeldende priser ved overdragelse av bruksrett til garasjeplass. Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11497265 6
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,08%
Restsaldo	10 681 053,39
Innfrielsesdato:	30.01.2032
Type rente:	Flytende rente

Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 10 209,33,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11497265 6; IN lån 1 - Akonto renter	1 503,28	
Lån nr: 11497265 6; IN lån 1 - Akonto avdrag	5 454,78	
Kabel-tv	409,28	
Felleskostnader	2 842,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 116,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 732,-
Annen formue:	22 940,-
Gjeld:	454 016,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11497265 6
Restsaldo:	419 176,40
Kapitalkostnader:	4 616,58
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 419 176,40,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Margrethe Christiane Køhler Eggan pr. e-post: margrethe.eggan@obos.no eller telefon: 22 86 58 56.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Erik Rolf Bakke, e-post:skullerudlunden@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

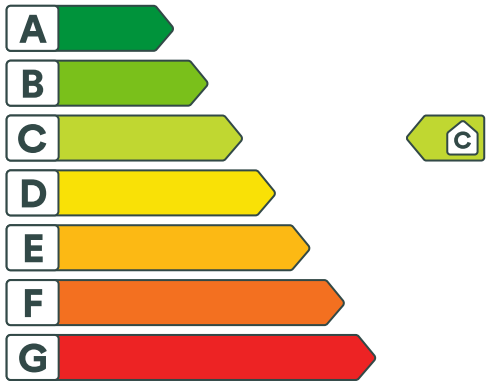
Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Adresse	
Skullerudskogen 1, 1188 OSLO	
Dato for energimerking **18.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272334**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81751447**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **147**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0104**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2008**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
152,40 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
152,40 kWh/m²	**7 468 kWh**



Skullerudskogen 1, 1188 OSLO

Detaljering

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



Skullerudskogen 1, 1188 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: 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 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: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5682
SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2026 kl. 18:00, Underetasjen av Skullerudskogen 11-17. Gå ned trappen på siden av blokken..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Margrethe Køhler Eggan er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5682 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erik Rolf Bakke

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

- Pernille Hansson

Styrets årsrapport

Styrets arbeid – Skullerudlunden BRL 2025

1. Styret har i løpet av året 2025 avholdt fire styremøter og behandlet en rekke saker gjennom året.
2. Styret benytter en egen Messenger-kanal for rask og effektiv intern kommunikasjon og som gjør at vi kan kutte ned på styremøter.
3. Vi besvarer henvendelser fortløpende på alle våre kanaler, inkludert Vibbo.
4. Borettslaget har i samarbeid med Skullerudhagen BRL gjennomført oppgradering og ombygging av heisen.
5. Det ble arrangert dugnad i juni i samarbeid med de øvrige borettslagene.
6. Det ble satt ut containere i mai, også dette i samarbeid med de andre borettslagene.
7. Samarbeidet gjelder borettslagene vi deler garasje og uteområder med: Skullerudhagen BRL og Skullerudløkka BRL.
8. Styret er i startfasen med å utrede mulige løsninger for verandaene. Det vil trolig være behov for en tydeligere bestilling og Føringer fra årsmøtet i det videre arbeidet.
9. Borettslaget byttet TV-leverandør i 2025. Ny leverandør er Telenor.
10. Styret har i det tilbakelagte styreåret hatt hovedfokus på optimalisering av driften i borettslaget.
11. Styret ønsker at all e-postkommunikasjon skal foregå via styrets felles e-postadresse: skullerudlunden@styrerommet.no. Dette for å unngå bruk av private e-postadresser og for å sikre åpenhet og sporbarhet i borettslaget.
12. Styret vil videreutvikle og strukturere bruken av Styrerommet og Vibbo, slik at beboerne får enda bedre tilgang til relevant informasjon.
13. All informasjon av relevans for drift av borettslaget, både for styret og andelseiere, er nå sentralisert i Styrerommet og Vibbo.
14. Styret har hatt en god og konstruktiv dialog med forretningsfører og OBOS gjennom hele 2025.
15. Styret har inngått avtale med leverandør om nytt calling anlegg, planlagt installert i 2026.

Denne strukturen og sentraliseringen av informasjon bidrar til kontinuitet ved eventuelle utskiftninger i styret, og sikrer at borettslaget er best mulig rustet til å håndtere slike overganger på en god og effektiv måte.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 517 103.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: PA58K-S082I-LTK33-2C1YB-41Z0N-D2OHC

SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988333662, KLIENTNR. 5682

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**432 057**	**566 623**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		3 004 906	4 585 697
Tilbakeføring av avskrivning	14	6 000	6 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 775 440	-1 900 714
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-1 188 001	-2 778 619
Økning egenkapital i fellesanlegg		37 582	-46 929
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**85 047**	**-134 565**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**517 104**	**432 057**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 624 869	1 660 126
Kortsiktig gjeld		-1 107 766	-1 228 069
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**517 104**	**432 057**

SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988333662, KLIENTNR. 5682

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	2 412 788	2 710 156	516 000	2 362 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 387 624	1 378 176	1 361 000	1 444 000
Andre inntekter	3	1 796	209	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 802 208**	**4 088 541**	**1 877 000**	**3 806 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 113	-12 690	-13 000	-14 000
Styrehonorar	5	-93 000	-90 000	-93 000	-100 000
Avskrivninger	14	-6 000	-6 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 432	-8 997	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-85 420	-82 135	-84 000	-88 000
Konsulenthonorar		-15 271	-12 970	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-176 957	-388 486	-143 000	-445 000
Forsikringer		-92 315	-93 441	-113 000	-118 500
Kommunale avgifter	8	-303 999	-278 609	-318 000	-333 300
Kostnader sameie	20	-143 434	-57 815	-104 000	-104 000
Energi/fyring	9	-142 545	-146 716	-125 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-195 102	-225 148	-235 000	-182 000
Andre driftskostnader	10	-110 523	-112 577	-129 500	-132 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 389 112**	**-1 515 583**	**-1 377 500**	**-1 667 300**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 413 096**	**2 572 958**	**499 500**	**2 138 700**
Innbetalt andel fellesgjeld		1 188 001	2 778 619	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 601 098**	**5 351 577**	**499 500**	**2 138 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 283	43 585	0	30 000
Finanskostnader	12	-637 475	-809 465	-745 000	-623 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-596 192**	**-765 880**	**-745 000**	**-593 000**
ÅRSRESULTAT		**3 004 906**	**4 585 697**	**-245 500**	**1 545 700**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		3 004 906	4 585 697		

SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988333662, KLIENTNR. 5682

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 181 350	53 181 350
Tomt		5 035 950	5 035 950
Andel egenkapital i fellesanlegg	20	85 029	122 610
Andre varige driftsmidler	14	100 000	106 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**58 402 329**	**58 445 910**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 880	101
Forskuddsbetalte kostnader		121 920	119 820
Andre kortsiktige fordringer	15	7 647	492
Driftskonto OBOS-banken		83 870	38 620
Sparekonto OBOS-banken		1 385 553	1 501 093
SUM OMLØPSMIDLER		**1 624 869**	**1 660 126**
SUM EIENDELER		**60 027 198**	**60 106 036**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 37 * 5000		185 000	185 000
Annen egenkapital	16	40 354 229	37 349 324
SUM EGENKAPITAL		**40 539 229**	**37 534 324**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	12 551 203	15 514 644
Borettsinnskudd	18	5 829 000	5 829 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**18 380 203**	**21 343 644**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 973	113 409
Leverandørgjeld		41 575	31 180
Påløpte renter		246 637	320 130
Påløpte avdrag		749 581	763 350
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 107 766**	**1 228 069**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 027 198**	**60 106 036**
Pantstillelse	19	58 217 300	58 217 300
Garantiansvar	20	300 548	469 997

Oslo, 11.03.2026
Styret i Skullerudlunden Borettslag

Erik Rolf Bakke Beth Jensen Lars Andrè Fernstrøm

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 179 264
Kabel-tv	208 360
Kapitalkostnader IN I	2 405 308
Reg.kapitalkostnader IN I	7 480
Fratrekk kapitalkostnader	-2 412 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 387 624**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Annen innbetaling (fra Skadeforsikringsselskap)	1 046
Nøkler	750
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 796**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 113
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 113**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-93 000
SUM STYREHONORAR	**-93 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 886

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 432
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 432**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 401
Drift/vedlikehold VVS	-17 926
Drift/vedlikehold elektro	-15 918
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 712
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-176 957**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-207 354
Renovasjonsgebyr	-96 646
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-303 999**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-142 545
SUM ENERGI / FYRING	**-142 545**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-10 970
Vaktmestertjenester	-91 731
Andre driftskostnader	-1 517
Trykksaker	-179
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 886
Andre kontorkostnader	-16
Porto	-1 160
Bank- og kortgebyr	-2 746
Øreavrunding	-60
Velferdskostnader	-258
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-110 523**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	551
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 460
Andre renteinntekter	6 272
SUM FINANSINNTEKTER	**41 283**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-637 348
Renter på leverandørgjeld	-127
SUM FINANSKOSTNADER	**-637 475**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	53 181 350
SUM BYGNINGER	**53 181 350**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelbrønn		
Tilgang 2017	150 000	
Avskrevet tidligere	-44 000	
Avskrevet i år	-6 000	
		100 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**100 000**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-6 000**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	7 647
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 647**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	38 094 094
Egenkapital fra IN tidligere	7 585 510
Egenkapital fra IN 2025	1 188 001
Reduksjon EK fra IN	-6 248 723
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**40 618 883**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Husbanken
Renter 31.12.25: 4,3%. Løpetid 25 år.

Opprinnelig 2007	-52 388 300	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	29 288 146	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 775 440	
Nedbetalt tidligere, IN	7 585 510	
Nedbetalt i år, IN	1 188 001	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 551 203**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 829 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 829 000**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 829 000
Pantelån	12 551 203
Beregnede IN forpliktelser	2 524 789
TOTALT	**20 904 992**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 181 350
Tomt	5 035 950
TOTALT	**58 217 300**

NOTE 20

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 23,76 % av Sameiet Skullerudhagen Parkering.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 300 548.

Selskapets andel i Sameiet Skullerudhaugen Parkering vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5682
SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Under blokken til Skullerudskogen 11-17..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Blir valgt på det fysiske møte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitner blir valgt på det fysiske møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap med vedlegg.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 93 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 93 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erik Rolf Bakke

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

- Beth Jensen
- Lars Fernstrøm

Styrets årsrapport

Styrets arbeid Skullerudlunden BRL i 2024

1. Styret har i løpet av styreåret 2024 avholdt 4 styremøter og behandlet mange saker underveis.

2. Styret har en egen Messenger kanal for kjappere dialog internt for å ta tak i saker. Vi svarer fortløpende på alt som kommer på de forskjellige kanalene inkludert Vibbo.

3. Borettslaget har oppgradert/bygd om heisen i sammen med Skullerudhagen BRL

4. Vi har hatt en dugnad i juni sammen med de andre borettslagene.

5. Vi hadde containere i mai i sammen med de andre borettslagene.

6. De andre borettslagene er de vi deler garasje og utenomhus med (Skullerudhagen og Skullerudløkka)

7. Vi er i startfasen med å kikke på løsninger for verandaer.

8. Vi startet en dialog med flere TV leverandører i 2024 og som skal være klart til 2025

9. Styret har i løpet av det tilbakelagte styreåret hatt hovedfokus på optimalisering av driften i borettslaget.

10. Styret vil at all kommunikasjon som har med e-post å gjøre skal foregå med styre – eposten skullerudlunden@styrerommet.noog slik at vi ikke bruker privat adresser og slik at alt blir gjennomsiktig i borettslaget

11. Styret vil fortsette å bygge videre med nye strukturer for bruk av Styrerommet og Vibbo for at beboerne skal få enda mer info tilgjengelig.

12. Alt av relevans for drift av borettslaget med hensyn til styret og andelseiere er nå sentralisert rundt Styrerommet og Vibbo.

13. Styret har hatt en god dialog med forretningsføreren og Obos i hele 2024

Dette vil også sikre kontinuitet med tanke på utskiftninger i styret og dermed bidra til at borettslaget er best mulig rustet til å håndtere slike utskiftninger på en god måte.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat på kr 4 585 697 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)
I løpet av 2024 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler på kr 432 057 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Innkreving for Tv/bredbånd økte fra kr 448 per mnd. til kr 529 per mnd. per andel.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 333 662, KUNDENR. 5682

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**566 623**	**898 812**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 585 697	1 926 578
Tilbakeføring av avskrivning	15	6 000	6 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 900 714	-2 127 933
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-2 778 619	-177 190
Økning egenkapital i fellesanlegg		-46 929	40 355
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-134 565**	**-332 189**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**432 057**	**566 623**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 660 126	1 878 553
Kortsiktig gjeld		-1 228 069	-1 311 930
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**432 057**	**566 623**

SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 333 662, KUNDENR. 5682

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 710 156	2 798 676	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 378 176	1 325 340	4 222 000	4 013 416
Andre inntekter	3	209	21 400	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 088 541**	**4 145 416**	**4 222 000**	**4 013 416**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 985	-12 500	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-85 000	-90 000	-93 000
Avskrivninger	15	-6 000	-6 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 997	-7 699	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 135	-78 000	-80 000	-84 000
Konsulenthonorar	7	-12 970	-13 925	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-388 486	-645 812	-140 000	-143 000
Forsikringer		-93 441	-83 187	-90 000	-113 000
Kommunale avgifter	9	-278 609	-238 420	-276 000	-318 000
Kostnader sameie	14	-57 815	-135 264	-104 000	-104 000
Energi/fyring		-146 716	-121 580	-100 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 148	-214 049	-220 000	-235 000
Andre driftskostnader	10	-112 577	-121 482	-113 000	-129 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 515 583**	**-1 762 403**	**-1 245 500**	**-1 377 500**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**2 572 958**	**2 383 013**	**2 976 500**	**2 635 916**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 778 619	177 190	0	0
DRIFTSRESULTAT		**5 351 577**	**2 560 203**	**2 976 500**	**2 635 916**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 585	37 120	0	0
Finanskostnader	12	-809 465	-670 744	-765 000	-745 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-765 880**	**-633 624**	**-765 000**	**-745 000**
ÅRSRESULTAT		**4 585 697**	**1 926 578**	**2 211 500**	**1 890 916**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 585 697	1 926 578		

SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 988 333 662, KUNDENR. 5682

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 181 350	53 181 350
Tomt		5 035 950	5 035 950
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	122 610	75 681
Andre varige driftsmidler	15	106 000	112 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**58 445 910**	**58 404 981**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		101	1 129
Forskuddsbetalte kostnader		119 820	114 885
Andre kortsiktige fordringer	16	492	0
Driftskonto OBOS-banken		38 620	52 693
Sparekonto OBOS-banken		1 501 093	1 709 847
SUM OMLØPSMIDLER		**1 660 126**	**1 878 553**
SUM EIENDELER		**60 106 036**	**60 283 534**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 37 * 5 000		185 000	185 000
Annen egenkapital	17	37 349 324	32 763 626
SUM EGENKAPITAL		**37 534 324**	**32 948 626**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 514 644	20 193 977
Borettsinnskudd	19	5 829 000	5 829 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**21 343 644**	**26 022 977**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		113 409	62 729
Leverandørgjeld		31 180	48 807
Påløpte renter		320 130	311 220
Påløpte avdrag		763 350	866 045
Annen kortsiktig gjeld		0	23 130
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 228 069**	**1 311 930**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**60 106 036**	**60 283 534**
Pantstillelse	20	58 217 300	58 217 300
Garantiansvar	14	469 997	800 866

Oslo, 07.03.2025
Styret i Skullerudlunden Borettslag

Erik Rolf Bakke/s/ Beth Jensen/s/ Lars Andrè Fernstrøm/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Kapitalkostnader IN I	2 706 475
Felleskostnader	1 179 264
TV/Internett	198 912
Reg.kapitalkostnader IN I	3 681
Overført til kapitalkostnader	-2 710 156
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 378 176**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	209
SUM ANDRE INNTEKTER	**209**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 997.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 970
SUM KONSULENTHONORAR	**-12 970**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-34 517
Drift/vedlikehold elektro	-2 219
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-338 325
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-1 550
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-388 486**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-186 566
Renovasjonsavgift	-92 043
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-278 609**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-6 290
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 103
Vaktmestertjenester	-84 636
Andre fremmede tjenester	-12 003
Bank- og kortgebyr	-2 749
Velferdskostnader	-1 796
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-112 577**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	42 208
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	888
Andre renteinntekter	489
SUM FINANSINNTEKTER	**43 585**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-809 442
Renter på leverandørgjeld	-23
SUM FINANSKOSTNADER	**-809 465**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 2006	53 181 350
SUM BYGNINGER	**53 181 350**

Tomten ble kjøpt i 2006.
Gnr.168/bnr.147
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 23,76 % av Sameiet Skullerudhagen Parkering.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Garantiansvaret refererer seg den samlede gjelden i sameiet og utgjør kr 469 997.

Selskapets andel i Sameiet Skullerudhaugen Parkering vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Søppelbrønn		
Tilgang 2017	150 000	
Avskrevet tidligere	-38 000	
Avskrevet i år	-6 000	
		106 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**106 000**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-6 000**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne, IN	492
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**492**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	34 722 557
Egenkapital fra IN tidligere	4 806 891
Egenkapital fra IN 2024	2 778 619
Reduksjon EK fra IN	-4 958 743
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**37 349 324**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Renter 31.12.24: 4,68%. Løpetid 25 år.		
Opprinnelig 2007	-52 388 300	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	27 387 432	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 900 714	
Nedbetalt tidligere, IN	4 806 891	
Nedbetalt i år, IN	2 778 619	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		**-15 514 644**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2006	-5 829 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-5 829 000**

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 829 000
Pantelån	15 514 644
Beregnede IN-forpliktelser	2 626 767
TOTALT	**23 970 411**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 181 350
Tomt	5 035 950
TOTALT	**58 217 300**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0IABW-JKWEE-4DJY7-6ES70-XZ05Z-HWJQ0

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 988333662
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Under blokken til Skullerudskogen 11-17..

Antall stemmeberettigede som deltok: 3
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rådgiver Gine Kronberg ble valgt

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Fører av protokollen ble Gine Kronberg og som protokollvitne ble Morten Overrein valgt

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 93 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 93 000.

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Rolf Bakke

Følgende stilte til valg:
Erik Rolf Bakke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Lars Fernstrøm
Beth Jensen

Følgende stilte til valg:
Lars Fernstrøm
Beth Jensen

VEDTEKTER

FOR
SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

Vedtatt 13.01.06.
Sist endret på generalforsamlingen 07.05.08.

§ 1
Borettslagets navn

Borettsagets navn (foretaksnavn) er Skullerudlunden borettslag, med forretningskontor i Oslo kommune.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser.

§ 2
Formål

Borettslagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å forestå oppføring/erverv av boligbygg på eiendommen gnr. 168, bnr. 147, Oslo kommune, Gamle Enebakkvei 25. Ved ferdigstillelse skal bygget bestå av 37 leiligheter.

Borettslaget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (for eksempel garasjer) som skal brukes til felles formål for andelseierne, eller lokalene i byggene skal utleies i sammenheng med borettslagets øvrige virksomhet. Herunder skal borettslaget erverve 1832/5127 av gnr. 168, bnr. 43 (utomhus fellesarealer) og 331/1393av gnr. 468, bnr. 2 (garasjekjeller), jf. § 20..

Videre har borettslaget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bruksrett.

§ 3
Andeler og andelseiere

Andelen lyder på kr 5.000.

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte, jf. § 6.

Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel. Dog kan en juridisk person tegne og erverve andeler etter borettslagsloven § 4-2.

Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan tegne eller erverve andel i fellesskap (sameie). Dette gjelder dog ikke der andelen erverves ved arv.

Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4
Overføring av andeler

En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret kan bare nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for slik nektelse. Dersom melding om nektelse av godkjenning ikke er kommet frem til erververen innen 20 dager etter at søknad om godkjenning er kommet frem til borettslaget, skal godkjenning anses for å være gitt.

Erververen kan ikke ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller før det rettskraftig er avgjort at erververen har rett til å overta andelen. Frem til samme tidspunkt er forrige andelseier solidarisk ansvarlig med erververen for betaling av felleskostnader.

Det kan ikke stilles vilkår for eierskiftet, ut over det som følger av borettslagslovens § 4-1, av annen særskilt lovbestemmelse eller av vedtektene.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.

For arbeidet med eierskiftet og eventuell godkjenning, kan borettslaget kreve et vederlag på inntil 4 ganger rettsgebyret. Vederlagskravet rettes mot den som selger andelen.

Dersom en andel erverves i strid med borettslagslovens § 4-1 eller bestemmelser i disse vedtekter, kan borettslaget pålegge erververen å selge andelen. Pålegget skal gis skriftlig, og det skal opplyses om at andelen kan kreves tvangssolgt dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som minst skal settes til 3 måneder.

§ 5
Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget har ikke forkjøpsrett.

§ 6

Bruksrett til bolig (borett) – Oppsigelse og mislighold – Overlating av bruk

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget (borett), og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Boretten skal utøves i samsvar med disse vedtekter, husordensreglementet, borettslagsloven og andre lovbestemmelser.

Andelseieren kan si opp boretten med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens § 5-21.

Borettslaget kan pålegge andelseieren å selge andelen, dersom andelseieren til tross for skriftlig advarsel fra borettslaget, har gjort seg skyldig i vesentlig mislighold av borettslagslovens regler, lagets vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Sammen med pålegget skal andelseieren gjøres oppmerksom på at borettslaget kan kreve tvangssalg av andelen dersom pålegget om salg ikke er etterkommet innen utløpet av en frist som ikke kan settes kortere enn 3 måneder fra pålegget er mottatt. Borettslaget kan også kreve tvangsfravikelse etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. borettslagslovens § 5-23.

Overlating av bruksretten til andre brukere enn andelseieren er bare tillatt med styrets skriftlige godkjenning, med mindre annet følger av disse vedtekter eller av borettslagsloven §§ 5-4 til 5-6. Dersom borettslaget ikke har sendt svar på en skriftlig søknad om bruksoverlatelse innen én måned etter at søknaden er kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent av.

Borettslaget kan kreve kostnader knyttet til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk dekket av andelseier. Kostnadene betales av andelseier som har søkt om overlating av bruk.

§ 7
Fysisk bruk og vedlikehold

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre andelseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Andelseiere kan ikke uten samtykke fra styret bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal for egen regning holde boligen forsvarlig ved like. Dette omfatter også vedlikeholds- og utskiftingsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til boligen og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i boligen, i tillegg til vinduer, ledninger, inventar, utstyr og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av hendelige skader.

Større periodisk vedlikehold av balkonger/terrasser besørges av borettslaget og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Løpende enklere vedlikehold (herunder behandling av håndløper og boddør i tre) påhviler den enkelte andelseier. Den enkelte andelseier har plikt til

å foreta tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes behov for større vedlikehold eller utbedring av balkong/terrasse.

Andelseier skal holde leiligheten fri for skadedyr og insekter. Ved mistanke om skadedyr og insekter skal andelseier straks melde fra skriftlig til borettslaget

Andelseier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og regler

Dersom en andelseiere misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan borettslaget kreve erstatning for tap som følge av misligholdet.

Borettslaget skal vedlikeholde bygninger og eiendommen eller, i den grad vedlikeholdsplikten ikke er lagt på andelseieren i henhold til det ovenstående. Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer.

§ 8
Felleskostnader

Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Denne nøkkelen er basert på boligenes areal. Nøkkelen ligger fast og kan kun endres etter borettslagsloven § 5-19.

Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

Felleskostnadene inkluderer borettslagets fellesgjeld, samt felles drifts- og vedlikeholdskostnader.

Som felleskostnader anses blant annet:
eiendomsforsikring, jf § 15

a) Borettslagets andel av felleskostnader i Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus, og som blant annet inkluderer kostnader til kostnader til vedlikehold av utomhus fellesarealer, samt av parkeringsanlegget,
b) eiendomsforsikring, jf § 9,
c) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer og balkonger/terrasser,
d) lys/oppvarming av fellesarealer,
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer for borettslaget.

Den enkelte andelseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader anses som mislighold fra andelseierens side.

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav som utspringer av borettslagsforholdet, har borettslaget lovbestemt panterett i andelen etter borettslagsloven § 5-20.

§ 9
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Innboforsikring må tegnes av den enkelte andelseier.

§ 10
Rettsregistrering

Andelene i borettslaget skal registreres i grunnboken, jfr lov om burettslag kap. 6.

§ 11
Styret

Laget ledes av et styre som består av en leder og av minst to og høyst fire andre medlemmer. I tillegg velges minst to, høyst tre, varamedlemmer. Styrelederen velges særskilt.

To styremedlemmer i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer og varamedlemmer velges for et tidsrom av to år. På første ordinære generalforsamling etter stiftelsen av borettslaget, velges dog to av styremedlemmene for ett år, slik at diss trer ut at styret etter utløpet av første ordinære driftsår.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styret velger selv innen sin midte nestleder og sekretær.

Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 12
Styrets oppgaver

Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke tilstede velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal herunder treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket fatte vedtak om:

1. ombygging , påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

2. å øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.

3. salg eller kjøp av fast eiendom.

4. å ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran andelseiernes innskudd.

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

6. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 annet ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 13
Forretningsførsel

Borettslaget skal ha en forretningsfører. Styret engasjerer borettslagets forretningsfører. Avtalen med forretningsfører skal kunne sies opp av borettslaget med maksimalt 6 måneders varsel, med mindre generalforsamlingen med to tredjedelers flertall har gitt sitt samtykke til at avtalen med forretningsfører blir gjort uoppsigelig for et tidsrom på opptil 5 år.

§ 14
Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 31. mai.
Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling av så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse og til forretningsføreren. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det innen den frist styret har satt for innlevering av saker til generalforsamlingen.

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er angitt i innkallingen.

Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 15
Saker som behandles på generalforsamlingen

På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1. Konstituering
   a) Opptaking av navnefortegnelse.
   b) Valg av sekretær og av to personer til å undertegne protokollen.
   c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.

2. Årsberetning fra styre.

3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4. Godtgjøring til styret og revisor.

5. Andre saker som er nevnte i innkallingen

6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Årsoppgjøret og årsberetning skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

Revisors beretning skal alltid leses opp.

På ekstraordinær generalforsamlingen skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 16
Vedtak på generalforsamlingen

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
Hver andelseier har én stemme uansett antall andeler. En andelseier kan dessuten stemme som fullmektig for én annen andelseier. For en andel med flere eiere, kan det bare avgis én stemme.

Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og av minst en andelseier som er blitt valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 17
Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være framlagt innen 15. april.

Årsoppgjøret skal underskrives av styret og av forretningsføreren.

I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret.

Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulig overskudd eller dekking av tap.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamlingen sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

§ 18
Revisjon

Borettsagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av generalforsamlingen. Revisor fungerer inntil generalforsamlingen velger en ny.

Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig uttrykk for borettslagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

Generalforsamling kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

Revisors godgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 19
Oppløsning, sammenslåing, deling

Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 28 dagers mellomrom, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på hver generalforsamling. Den ene generalforsamlingen skal være den ordinære generalforsamling.

Når borettslaget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles. Det vises for øvrig til kapittel 11 i borettslagsloven om oppløsning.

Sammenslåing eller deling av borettslaget kan vedtas og gjennomføres i henhold til borettslagsloven kapittel 10.

§ 20
Forholdet til Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus

Skullerudlunden borettslag er en del av et større sammenhengende boligområde, Skullerudhagen. Skullerudhagen består foruten Skullerudlunden borettslag av to øvrige /borettslag. Området er organisert slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom, gnr. 468, bnr. 2 (garasjeeiendommen). Utearealene mellom og rundt borettslaget og naboborettslageneutgjør videre en egen eiendom, gnr. 168, bnr. 43 (utomhus fellesarealer). Garasjeeiendommen og utomhus fellesarealer eies av borettslaget og naboborettslagene i to tingsrettslige sameier,Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen UtomhusSameiene vil bli driftet under ett, men ha selvstendige vedtekter og bestemmelser om

kostnadsfordeling. Styret i Skullerudlunden borettslag representerer borettslaget i forhold til sameiene, herunder ved deltakelse på sameiermøter.

Skullerudlunden borettslag er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus sine eiendommer og til å bære sin forholdsmessige andel av utgiftene i henhold til vedtekter for Sameiet Skullerudhagen Parkering og Sameiet Skullerudhagen Utomhus.

. Ikke alle andelseiere i Skullerudlunden borettslag disponerer parkeringsplass i garasjeeiendommen. Andel kostnader knyttet til parkeringsarealene i garasjeeiendommen fordeles innad i borettslaget på de andelseiere som disponerer plass.

§ 21
Fysisk bruk av garasjeeiendommen

De andelseiere som har ervervet parkeringsplass sammen med andelen, har leierett og eksklusiv bruksrett til parkeringsplass som anvist av borettslaget.

Forholdene omkring garasjeeiendommen er nærmere regulert i vedtektene for Sameiet Skullerudhagen Parkering.

§ 22
Husordensregler

Borettslaget kan fastsette husordensregler som andelseieren plikter å følge.

§ 23
Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen til generalforsamlingen.

§ 24
Inhabilitet

Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

§ 25
Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

§ 26
Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

§ 27
Forholdet til borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

HUSORDENSREGLER FOR SKULLERUDLUNDEN BORETTSLAG

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv, samtidig som man må stille samme krav til seg selv som man gjør overfor andre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å skape et godt bomiljø.

§ 1 HUSORDENSREGLENE

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlig brudd på husordensregler er å anse som brudd på husleiekontrakten og kan føre til oppsigelse av denne. Som vesentlig brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 RO

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås. Selskapelige sammenkomster og høy musikk som sjenerer, tillates i den grad berørte parter samtykker. Stille samtykke er tilstrekkelig hvis nabovarsel henges opp på steder som er godt synlig for alle beboere i borettslaget. Nabovarslet må i tillegg være hengt opp god tid i forveien. I tidsrommet mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 skal det være ro i boligen.

§ 3 BRUK AV UTEOMRÅDENE

Alt uteområdet står til beboernes felles benyttelse. Områdene skal benyttes med varsomhet og med tilbørlig hensyn til øvrige andelseiere. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger under rekkverkshøyde og på uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

§ 4 GRILLING

Grilling på verandaer og utearealer tillates med kun elektrisk- eller gassgrill.
Vis hensyn slik at røyk og matos ikke blir sjenerende for andre. Grilling med **andre varmekilder er ikke tillatt, og spesielt kullgrill pga. lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.**

§ 5 PARKERING

Parkering skal skje på anviste plasser. Kjør sakte og med omtanke innenfor boligområdet.

§ 6 DYREHOLD

1. Det er tillatt å ha hund eller katt i borettslaget. Ellers også andre små dyr som ikke er til sjenanse for andre. Har man behov for flere kan dette søkes styret som spesielle grunner,
2. Dyr må ikke anskaffes uten styrets tillatelse. Dette er spesielt viktig for nye beboere og at de har satt seg inn i disse bestemmelsene.
3. Dyreholds erklæring skal undertegnes og forelegges styret for godkjennelse i styret. Godkjenningen gjelder kun for det dyret som det er søkt for.
4. Ved bytte av dyr må ny søknad leveres.
5. Bestemmelsene reverseres ikke. Så alle som har dyr i dag vil ikke bli berørt.
6. Det er ulovlig å anskaffe eller passe kamphunder eller andre raser som er ulovlige i Norge i henhold til Landbruksdepartementets regler.
7. Hvis det er tvil om rase, skal hundeeier fremvise sin hund, hvor stamtavle / registreringsbevis skal godkjennes.
8. Ulovlige hunder skal fjernes innen 1-en-måned.
9. Liste over ulovlige hunderaser finnes hos de fleste hundeklubber. Disse oppdaterer lista når nye raser blir aktuelle.
10. Det er ulovlig å drive avl eller oppdrett i borettslaget.
11. Hund/dyr på besøk/pass er lov. Besøk ut over to-2-måneder sammenhengende, behandles som fastboende og må søkes på lik linje som andre hundeeiere. Dyr som er på besøk sporadisk og kun på korte besøk trenger ikke søke. Andelseier er ansvarlig for at dyreholds erklæringen blir fulgt i besøksperioden og at rase er godkjent.
12. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
13. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
14. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv.
15. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
16. Alle punkter i Dyreholdserkæringen anses som en del av Husordensreglementet.
17. Dyreholdserkæringen, skal være godkjent av styret før dyret anskaffes.

§ 7 ANTENNER

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 8 SØPPEL

Søppelsekk eller containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formål. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainere.

§ 9 FELLESAREALER

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell atkomst, eller til hinder for rømming ved brann.

§ 10 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

VEDTEKTER

SAMEIET SKULLERUDHAGEN PARKERING

Endret på ekstraordinært sameiermøte 21.11.2007

§ 1
Navn og Formål

Sameiets navn er Sameiet Skullerudhagen Parkering, heretter kalt "Sameiet".

Borettslagene benevnt Skullerudløkka borettslag, Skullerudlunden borettslag og Skullerudhagen borettslag (heretter samlet kalt "Sameierne") eier i fellesskap Garasjeeiendommen som definert i §2, i tingsrettslig sameie.

Formålet med Sameiet er å organisere bruk, drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen på boligområdet Skullerudhagen, til beste for Sameierne og disses andelseiere.

Vedtektene skal regulere de rettigheter og forpliktelser som Sameierne har.

Med "beboer" menes i disse vedtektene de som til enhver tid er andelseier i Skullerudhagen borettslag, Skullerudlunden borettslag eller Skullerudløkka borettslag.

§ 2
Hva Sameiet omfatter

Garasjeeiendommen består av gnr. 468, bnr. 2 i Oslo kommune som er fellesgarasjeanlegg dels under bebyggelsen på Skullerudhagen, dels under Utomhuseiendommen, gnr 168 bnr 42, se kart inntatt som vedlegg 2.

Garasjeeiendommen består av parkeringsplasser med tilhørende adkomstareal, felles varmtvannsbereder, boder, tekniske rom med mer.

§ 3
Sameiebrøk

Borettslag	Sameiebrøk
Gnr. 168 bnr. 145, Skullerudhagen borettslag	761/1393
Gnr. 168, bnr. 147, Skullerudlunden borettslag	331/1393
Gnr. -168, bnr. 146, Skullerudløkka borettslag	301/1393

Sameiebrøken er fordelt ut fra det samlede areal den enkelte sameier disponerer eksklusivt til boder, parkeringsplasser m.v i eiendommen.

§ 4
Fysisk bruk av Garasjeeiendommen

Borettslag	**Antall plasser**	**Fargekode (vedlegg 3)**
Gnr. 168 bnr. 145, Skullerudhagen borettslag	34	Gult
Gnr. 168, bnr. 147, Skullerudlunden borettslag	30	Rødt
Gnr. 168, bnr. 146, Skullerudløkka borettslag	19	Blått

Fordelingen av arealene i Garasjeeiendommen fremgår på vedlegg 3.

Det er tinglyst erklæringer som gir beboerne i de enkelte Sameierne bruksrett til de bestemte antall parkeringsplasser, jf. vedlegg 4.

Sameierne fordeler selv bruksretten til parkeringsplassene blant beboerne i det enkelte borettslag. Beboerne skal gis eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser. Fordelingen av de enkelte parkeringsplasser skal fremgå av garasjeplan, som skal holdes oppdatert av styret hos den enkelte Sameier. Melding om eventuelle endringer i fordelingen av eksklusive bruksretter skal meldes Styret i Sameiet.

Beboere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er), kan ikke henge opp skap, hyller eller lignende på plassen(e) uten Sameiestyrets samtykke.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av beboerne . Fordelingen av boder fremgår av vedlegg 5. Det kan ikke fattes vedtak i Sameiet om å endre bodfordelingen, uten at sameierne har innhentet samtykke fra de berørte beboere har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiet kan utarbeide ordensregler for bruk av Garasjeeiendommen. Disse vedtas på sameiermøtet med alminnelig flertall.

Naboeiendommene har tinglyst rett til adkomst til sin garasjeeiendom gjennom anlegget. Kostnader knyttet til dette er regulert gjennom egen avtale mellom Sameierne og Skullerudparken borettslag. Sameiet er ansvarlig for å følge opp denne avtalen.

§ 5
Rettslig rådighet

Ingen Sameier kan selge, pantsette eller på annen måte rettslig forføye over sin sameieandel uten etter samtykke fra de andre Sameiere. Dog kan beboere som har eksklusiv bruksrett til parkeringsplasser leie ut tildelt parkeringsplass, men primært kun til øvrige beboere eller deres leietagere. Utleie til andre enn beboere eller deres leietakere kan kun skje dersom det

ikke melder seg andre interessenter til plassen og slik utleie kan da kun skje for maksimalt tre år. Styret skal gis melding om utleie.

§ 6
Samdrift med Sameiet Skullerudhagen Utomhus

Sameiet skal være i samdrift med Sameiet Skullerudhagen Utomhus.

Med samdrift menes;

1. Felles regnskapsførsel og revisjon
2. Felles budsjett
3. Felles sameiemøte
4. Felles styre og styremøter
5. Eventuell felles forretningsførsel

Regnskapsførsel skal skje på en slik måte at det er mulig å skille ut de kostnader som er spesifikke for samdriftspartene og fordele disse ut etter de respektive sameiebrøker i sameiene.

Kostnader til regnskapsførsel, revisjon, styrehonorar, eventuell forretningsførsel og andre kostnader direkte relatert til samdriften, deles 50-50 mellom samdriftspartene.

Kostnader til brøyting og vedlikehold av adkomstveg til Sameiet Skullerudhagen Parkerings eiendom skal bæres fullt ut av Sameiet Skullerudhagen Parkering.

§ 7
Styret

Sameiets styre består av 3 medlemmer, hvor hver Sameier skal være representert med ett medlem. Hver Sameier nominerer ett styremedlem samt en personlig vararepresentant. Styremedlemmene velges normalt for 2 år om gangen, men det enkelte sameiermøte kan bestemme en kortere periode. Styrelederen velges separat, for øvrig konstituerer styret seg selv.

Styret avholder styremøter ved behov og når minst ett styremedlem krever det. Det skal føres protokoll fra styremøtene som skal signeres av de tilstedeværende styremedlemmer.

§ 8
Signatur og representasjon

Styret representerer Sameierne og forplikter dem med underskrift av 2 av styrets medlemmer i fellesskap i saker som gjelder Sameiernes felles rettigheter og plikter i samsvar med vedtak truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan eventuelt engasjert forretningsfører representere Sameierne etter nærmere fullmakt fra styret.

§ 9
Styrets arbeid

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem og fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret, om ikke annet følger av vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret kan fatte vedtak når minst 2 av styremedlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Dog må minst 2 styremedlemmer ha stemt for et vedtak.

§ 10
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av sameiermøtet. Alle Sameiere, representert ved deres styrer, har rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Videre har styremedlemmer, forretningsfører og revisor i Sameiet rett til å delta på sameiermøte med tale- og forslagsrett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte holdes årlig innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle de som har møterett, med dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig karakter skal behandles, bør styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære generalforsamlinger hos Sameierne forut for sameiermøtet i Sameiet Skullerudhagen Parkering/Sameiet Skullerudhagen Utomhus.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styre med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt, kan Sameiet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

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

1) styrets årsberetning
2) styrets regnskap
3) valg av styre
4) årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, årsregnskap og revisjonsberetning skal senest èn uke før ordinært sameiermøte sendes ut til de som har møterett. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig for sameiermøtet.

§ 11
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 2 Sameiere fremsetter skriftlig krav om dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst tre og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 8.

§ 12
Sameiemøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver Sameier har èn stemme. Blanke stemmer anses ikke som avgitt. Står stemmene likt avgjøres stemmene ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) tiltak som har sammenheng med Sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for Sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de Sameiere det gjelder:

a) at bestemte Sameiere skal ha plikt til å holde deler av eiendommene ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av fellskostnadene enn bestemt i § 13.

Det kreves tilslutning fra samtlige Sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiemøte kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

Det legges til grunn at de deltakerne på sameiermøtet som representerer en Sameier, i nødvendig utstrekning har forelagt aktuelle saker for sitt borettslag og stemmer i samsvar med de vedtak det aktuelle borettslag har fattet.

§ 12
Vedlikehold av sameieeiendommen

Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes forsvarlig ved like. Styret plikter å utarbeide en vedlikeholdsplan, samt å innkreve tilstrekkelig betaling av fellesutgifter til å dekke forsvarlig vedlikehold. Vedlikeholdsprogrammet for eiendommene skal revideres årlig og fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjenning.

§ 13
Fordeling av kostnader

Kostnader knyttet til Garasjeeiendommen skal fordeles mellom Sameierne i forhold til eierbrøk. Som felleskostnad anses bl.a.:

a) forsikring
b) kostnader til drift og vedlikehold av eiendommene
c) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorar
d) strøm

§ 14 Betaling av felleskostnader

Felleskostnadene betales av Sameierne.

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir betalt slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte Sameier for Sameiet Skullerudhagen Parkering sine forpliktelser. Hver Sameier skal innen den første i hver måned forskuddsvis innbetale et a konto beløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at det samlede a konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelsen av a konto beløp for neste periode.

Innkreving av fellesutgifter skjer overfor hver Sameier. Den enkelte Sameier er selv ansvarlig for egen kostnadsfordeling internt overfor andelseierne i borettslagene.

§ 15
Ansvar utad

For Sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter hver enkelte Sameier solidarisk utad. Innad i Sameiet (i regressomgangen) hefter hver enkelt Sameier i forhold til sin sameieandel (pro-rata ansvar).

§ 16 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremien betales.

§ 17
Overgangsregler frem til samtlige borettslag er ferdigstilt

De rettigheter og plikter som påhviler den enkelte Sameier i henhold til disse vedtekter påhviler Skanska Bolig AS frem til den enkelte Sameier har hatt sitt første generalforsamling/sameiermøte og styre er valgt. Videre er Skanska Bolig AS etter dette tidspunkt å anse som beboer på linje med øvrige beboere for usolgte boenheter.

Hver enkelt beboer overtar retten til bruk av Utomhuseiendommen og Garasjeeiendommen samtidig med overtagelsen av sin boenhet. Fellesutgifter som Skanska Bolig AS har forskuttert frem til Garasjeeiendommen er overskjøtet fra dem, skal Sameierne refundere.

Skanska Bolig AS kan uten hinder av § 5 leie ut ledige parkeringsplasser frem til siste borettslag på Skullerudhagen er overlevert. Dette forutsetter dog at utleieforholdet godkjennes av styret i Sameiet. Styret kan kun motsette seg utleieforholdet dersom det foreligger saklige grunner knyttet til leietakers forhold eller at sikkerheten i forhold til garasjeanlegget for øvrig ikke er tilfredsstillende ivaretatt.

Dersom Skanska Bolig AS overlater den videre gjennomføring av prosjektet Skullerudhagen til andre, trer vedkommende inn i Skanska Bolig AS sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.

Skanska Bolig AS ferdigstiller Utomhuseiendommen og Garasjeeiendommen suksessivt i forhold til fremdriften i prosjektet ellers, årstiden, behovet for lager-/riggplass for byggevirksomheten osv. For andelseiere i Skullerudhagen borettslag, innebærer den suksessive ferdigstillelsen at 10 parkeringsplasser i Garasjeeiendommen vil bli ferdigstilt i forbindelse med ferdigstillelse av øvrige byggetrinn. Forholdet er nærmere regulert i

kjøpekontraktene for de andelseiere dette gjelder. Det tas forbehold for at det også for Skullerudlunden borettslag og Skullerudløkka borettslag kan bli aktuelt med tilsvarende utsatt overlevering av parkeringsplasser. Skanska Bolig AS bestemmer alene når de ulike arealer skal bygges/opparbeides og stilles til øvrige Sameieres disposisjon. Skanska Bolig AS har eksklusiv bruksrett til de arealer som ikke er stilt til øvrige Sameieres disposisjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til de arealer Skanska Bolig AS disponerer eksklusivt, skal Skanska Bolig AS alene dekke. Skanska Bolig AS kan alene ta beslutninger om utførelse og arealdisponering av Garasjeeiendommen og Felleseiendommen, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige. Dette innebærer også midlertidige løsninger, flytting av parkeringsplasser og boder osv.

Skanska Bolig AS har rett til å benytte kjøreveier på Felleseiendommen (også de deler som er stilt til øvrige Sameieres disposisjon) i forbindelse med den videre utbygging av Skullerudhagen. Eventuelle skader som følge av anleggstrafikken, er Skanska Bolig AS ansvarlig for å utbedre.

Denne vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten etter samtykke fra Skanska Bolig AS. Ved motstrid mot øvrige vedtektsbestemmelser, går denne bestemmelsen foran.

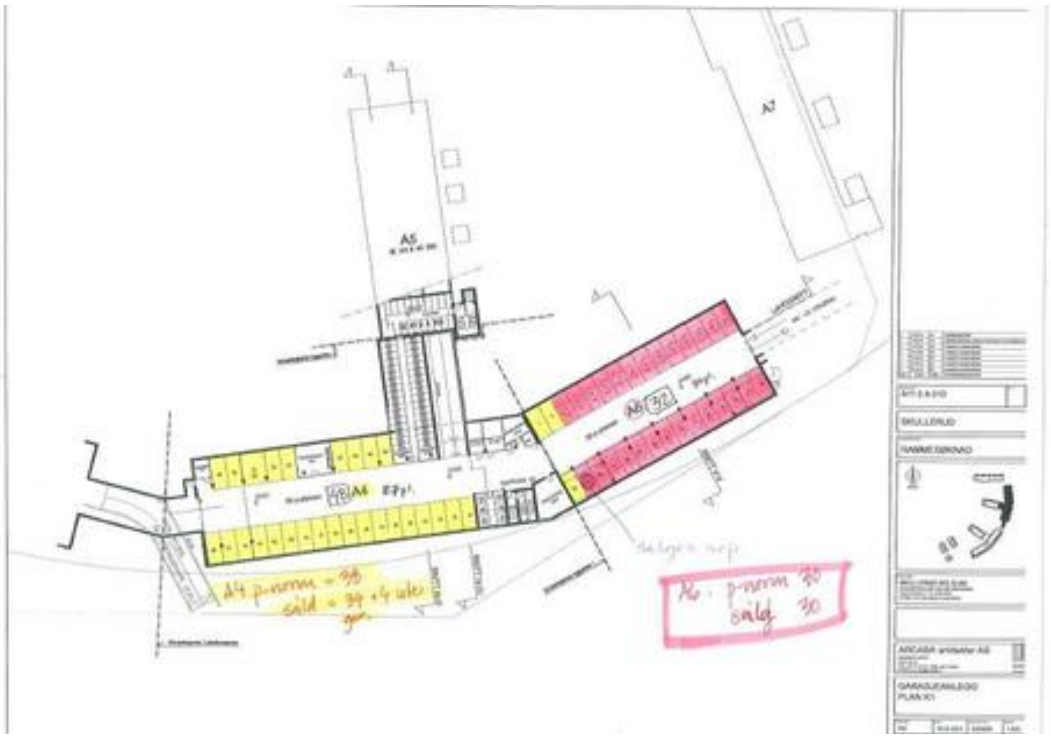
Vedtektsbestemmelsen bortfaller på det tidspunkt det siste borettslag på Skullerudhagen har hatt sin første generalforsamling etter innflytting.

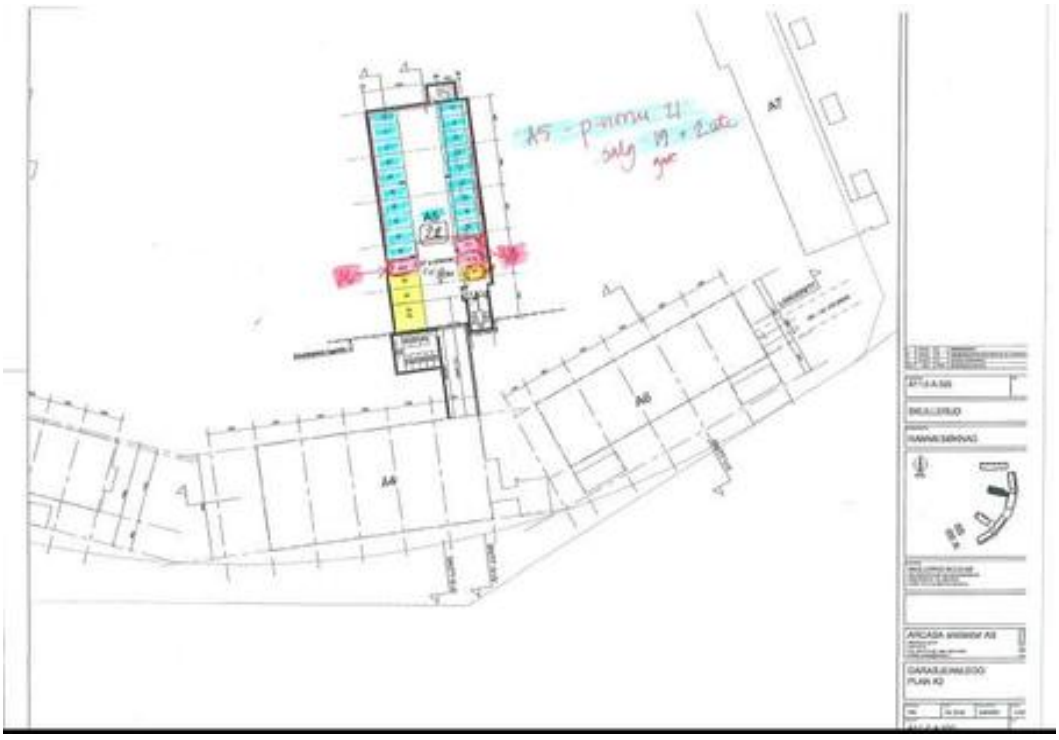
§ 18
Bruksdeling og oppløsning

Bruksdeling og oppløsning av sameiet etter sameielovens § 14 og 15 kan ikke kreves uten samtykke fra samtlige sameiere.

§ 19
Lov om sameige

For forhold som ikke er omtalt foran, gjelder bestemmelsene i "Lov om sameige av 18. juni 1965", med senere endringer


A5
A7
A6
32
A4
A4 p-norm = 39
skild = 39 + 4 ute
gar.
A6 - p-norm 30
skilj 30


A5 - p-norm 21
skilj 19 + 2 ute
gar.
A7
A6
24
A4
A6

OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
PB 6668 ST OLAVS PLASS
0129 OSLO

STATENS KARTVERK

101275673369

Saksbehandler: Anne Marie Tuft
Online: 12009EDR2M/SIZ004

Bestillingsnr.: 101275673369

Deres ref.:

Dato:
04.01.2012

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Registrert:	Rettsstiftelse:
51117	18.08.2003	Erklæring/avtale

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 Oslo	168	43	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dere kan bestille dokumentet hos Statsarkivet. Vis til pantebok .....

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet er dessverre ikke å finne i arkivet vårt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Dokumentet kan være arkivert i et annet offentlig arkiv.

Hvis vi ikke kan levere dokumentet og dere allerede har betalt, vil vi tilbakebetale beløpet.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

STATENS KARTVERK TINGLYSING
Tinglysing – fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21, HØNEFOSS
Postadresse: 3507 HØNEFOSS
Telefon: 32 11 88 00 – Telefaks: 32 11 88 01 – E-postadresse: tinglysing@statkart.no
Organisasjonsnummer: 971 040 238
www.tinglysing.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dokn: 51117 Tinglyst: 18.08.2003 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
DAGBOKNR.: 51117
18 AUG 2003
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Saksnr.:200203487-16

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 162/30, 168/43, 91, 92, 93, 142 T.O.M. 150, 468/2, 3

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 168 bnr. 148, 149, gnr. 468 bnr. 2, 3 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei i felles avkjøring fra Gamle Enebakkvei over gnr. 168 bnr. 43 som vist med gul farge på kartbilaget.

2. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 468 bnr. 2, 3 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 168 bnr. 147 som vist med gul farge på kartbilaget.

3. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 468 bnr. 3 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei gjennom garasjeanlegget på gnr. 468 bnr. 2.

4. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 168 bnr. 150 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei over gnr. 168 bnr. 43 som vist med lilla farge på kartbilaget.

5. FELLESAREAL - UTOMHUSAREAL:
   Gnr. 168 bnr. 142, 143 og 144 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 168 bnr. 150.

6. FELLESAREAL - UTOMHUSAREAL:
   Gnr. 168 bnr. 145, 146 og 147 skal ha samme rettigheter og plikter til fellesarealet på gnr. 168 bnr. 43.

7. FELLESAREAL - PARKERING:
   Gnr. 168 bnr. 149 skal være felles for gnr. 162 bnr. 30, Langerud sykehjem og gnr. 168 bnr. 148.

   Gnr. 168 bnr. 148 skal ha eksklusiv bruksrett til 11 parkeringsplasser på gnr. 168 bnr. 149 som vist med grønn farge på kartbilaget.

8. FELLESAREAL - GARASJEANLEGG:
   Gnr. 468 bnr. 2 skal være felles for gnr. 168 bnr. 145, 146 og 147.

   Gnr. 168 bnr. 145 skal ha eksklusiv bruksrett på 35 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 2.
   Gnr. 168 bnr. 146 skal ha eksklusiv bruksrett på 22 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 2.
   Gnr. 168 bnr. 147 skal ha eksklusiv bruksrett på 25 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 2.

   Gnr. 168 bnr. 145 skal ha eksklusiv bruksrett til bodene som ligger på gnr. 468 bnr. 2.

9. FELLESAREAL - GARASJEANLEGG:
   Gnr. 468 bnr. 3 skal være felles for gnr. 168 bnr. 142, 143 og 144.

   Gnr. 168 bnr. 142 skal ha eksklusiv bruksrett på 25 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 3.
   Gnr. 168 bnr. 143 skal ha eksklusiv bruksrett på 25 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 3.
   Gnr. 168 bnr. 144 skal ha eksklusiv bruksrett på 22 parkeringsplasser på gnr. 468 bnr. 3.

Rett kopi bekreftes

STATENS KARTVERK

10.GANGATKOMST:
Gnr. 168 bnr. 142 skal ha rett til bruk av heis/trappehus på gnr. 168 bnr. 143 ned til garasjeanlegget – gnr. 468 bnr. 3.

11. GANGATKOMST:
Gnr. 168 bnr. 145 skal ha rett til bruk av heis/trappehus på gnr. 168 bnr. 147 ned til garasjeanlegget – gnr. 468 bnr. 2.

12.GANGATKOMST:
Gnr. 168 bnr. 43, 142 t.o.m. 148 og 150 skal ha gjensidig rett til bruk av gangveiene gjennom eiendommene.

13.REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 168 bnr. 142 t.o.m. 147 og gnr. 468 bnr. 2, 3 skal ha gjensidig rett til bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygningene.

14.VANN- OG AVLØPSANLEGG:

FELLES STIKKLEDNINGER
Mellom eierne av 168 bnr. 43, 142 t.o.m. 150, gnr. 468 bnr. 2, 3 er det inngått følgende overenskomst:

Gnr. 168 bnr. 43, 142 t.o.m. 150, gnr. 468 bnr. 2, 3 anlegger felles stikkledninger for vann og avløp.

Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

De grunneiere som får felles stikkledninger gjennom sin eiendom, forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige. Likeså gis det fri adgang til nødvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider.

Dersom det oppstår en tvist vedrørende denne overenskomsten, avgjøres dette ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

15.VANN- OG AVLØPSANLEGG:
STIKKLEDNINGER GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
Mellom eierne av gnr. 168 bnr. 43, 91, 92, 93, 142 t.o.m. 150, gnr. 468 bnr. 2, 3 er følgende overenskomst opprettet:

Eiere av gnr. 168 bnr. 91, 92 og 93 erklærer at gnr. 168 bnr. 43, 142 t.o.m. 150, gnr. 468 bnr. 2, 3 gis rett til å legge vannledninger med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 168 bnr. 91, 92 og 93 i den utstrekning Vann- og avløpsetaten finner dette nødvendig.

Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier seg i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen teknisk tilfredsstillende tilknytning til hovedledninger. Søknadspliktige byggetiltak godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Omkostningene ved eventuell flytting og/eller beskyttelse (kanal, varerør) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak eventuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraséen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det 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.

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

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
168	**43, 91, 92, 93, 142 t.o.m. 150**
468	**2, 3**

Sletting eller endring av pkt. 1 t.o.m. 13 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Sletting eller endring av pkt. 14 og 15 kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.

Underskrifter:

FRODE KJELDSEN STIG HVINDEN

For eiend. 168/43, 142 t.o.m. 150, 468/2, 3:

Oslo 15/8-03 — Org.nr. 971 526 891

Sted | Dato | Stift. Mølighetssenterhjemmet Hjemmelshaver

Skullerud Bolig AS, 981 934 180, i likh. fullmakt

For eiend. 168/91:

Oslo 15/8-03

Sted | Dato | Oslo kommune Hjemmelshaver — ARVE REKLEV FLM. NR 921

For eiend. 168/92:

ODDBJØRN GRØNSET THOR KRISTIANSEN

Oslo, 13/8-03

Sted | Dato | Skullerudhøgda I Boligsameiet Hjemmelshaver | Org.nr.

For eiend. 168/93:

975 612 252

Oslo 13/8-2003

Sted | Dato | Skullerudhøgda V Boligsameiet Hjemmelshaver | Org.nr. 971 275 340

TORGRIM FRØLAND KNUTÅGE ERIKSEN


KARTBILAG 2
Vedlegg til erklæring
Gnr. 168 bnr. X1 t.o.m. X9
Gnr. 468 bnr. X10, X11
N
Dato: 07/07/03
Målestokk 1:1500
Plan- og Bygningsetaten

Tillegg til §12 og som er vedlikeholdsplan for området

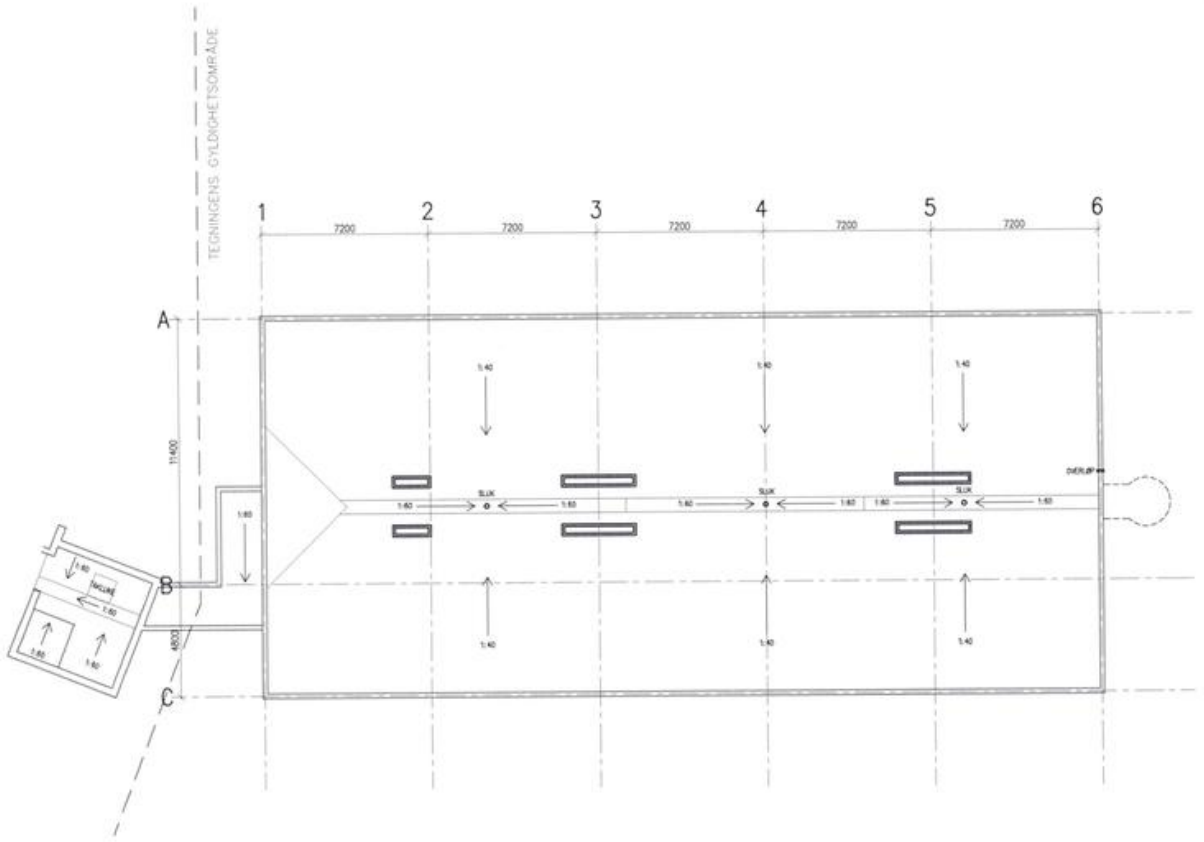
Punket heter Vedlikehold av sameie eiendommen for Sameiet Skullerudhagen Utomhus.

Dette er styrets oppgaver og som de følger opp og som er en vedlikeholdsplan som gjelder for alle beboere. Avvik kan forekomme, men da vil dette bli varslet til beboere.

1. Følge opp at vaktmester gjør de oppgaver de er pålagt av oss og som vi betaler for. For vinter er dette brøyting og strøing av gangvei og kjøreveier, samt inngangspartier.
2. Følge opp at vaktmester gjør de oppgaver de er pålagt av oss og som vi betaler for. For sommer er dette vårfeiing av garasje. Plenklipping regelmessig. Klipp av hekker, en gang i sesongen.
3. Følge opp ved vaktmester at de fjerner søppel som er hensatt av beboere som har tatt seg til rette (Søppel/Møbler) uten vårt samtykke. Kun ved behov.
4. Ukentlig sjekk av utelys ved vaktmester.
5. Skifte av pærer både ute og inne lamper ved vaktmester
6. Det er ikke tillatt å bygge ut den originale plattingen i U/1 etasje og der hvor man disponerer hager. Dette er områder som eise av borettslagene. Det er heller ikke lov til å ha løse planker fra plattingen og ut på gressplenen.
7. Planting av trær og blomster på gressplen er ikke lov. Se under punkt 10.
8. Planting av potter og i andre oppsatser/bygginger må beboerne ha på sine plattinger. Se under punkt 10.
9. Det er beboeren sin plikt til å holde plenen som er stilt til dispensasjon av borettslagene velstelt og ryddig til enhver tid og i orden og dette innebærer også gressklipping. Hvis beboer ikke gjør dette etter forskriftene, vil vi sende en gartner til jobben og da vil beboer bli belastet med en faktura.
10. De beboere som har en liten plass på siden av sine plattinger kan ved søknad få innvilget til bruk av et lite drivhus eller planting av vekster og hvor dette ikke skjemmer gårdene. Drivhus skal uansett ikke stå ute på plenen. Det samme gjelder trær eller andre vekster.
11. Hagen er ikke til oppbevaring av møbler, søppel eller annet som ikke naturlig høre til en terrasse.
12. Hvis beboere ikke følger punkt 6-11 og etterlever kravene så vil styret sette i gang arbeidet med innleid gartner for å tilbakestille haven til originalstand. Og beboer vil måte betale alle kostnader dette fører med seg.

Mvh

Styret for utenomhus

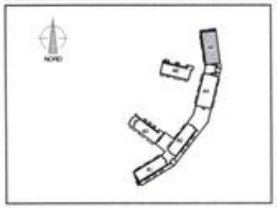


0	15.03.05	LJ	ENDRINGSRELUNG	HG
0	15.01.05	TR	SPYKETEKKER SENGET FRA L. TIL HØ	HG
C	24.10.04	TR/LJ	ENDRINGSRELUNG	HG
B	15.07.04	TR	REVIDERT RAMMESØKNAD	HG
A	15.03.04	SVITR	REVIDERT RAMMESØKNAD	HG
REV.	DATO	TEGN.	REVISJONSBESKRIVELSE	SIGN

A11.0 A6 050 — E

SKULLERUD

RAMMESØKNAD



SKULLERUD BOLIG AS

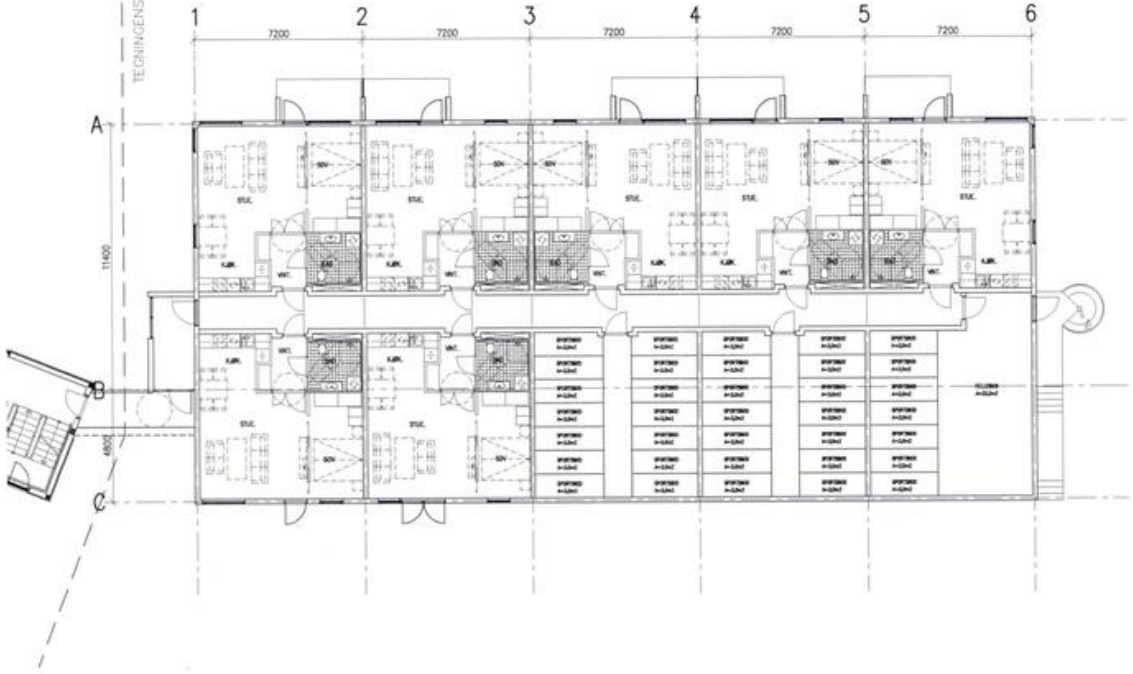
43

ARCASA arkitekter AS
SADVEIEN 23 C H
0283 OSLO
TLF.: 22 71 72 70 - FAX.: 22 71 72 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

BYGNING A6
TAKPLAN

PROSJEKT	DATO	TEGN./KONTR.	MÅLT
764	26.10.2004	LJ	1:200

A11.0 A6 050 — E



A11.0 A6 010

SKULLERUD

RAMMESØKNAD

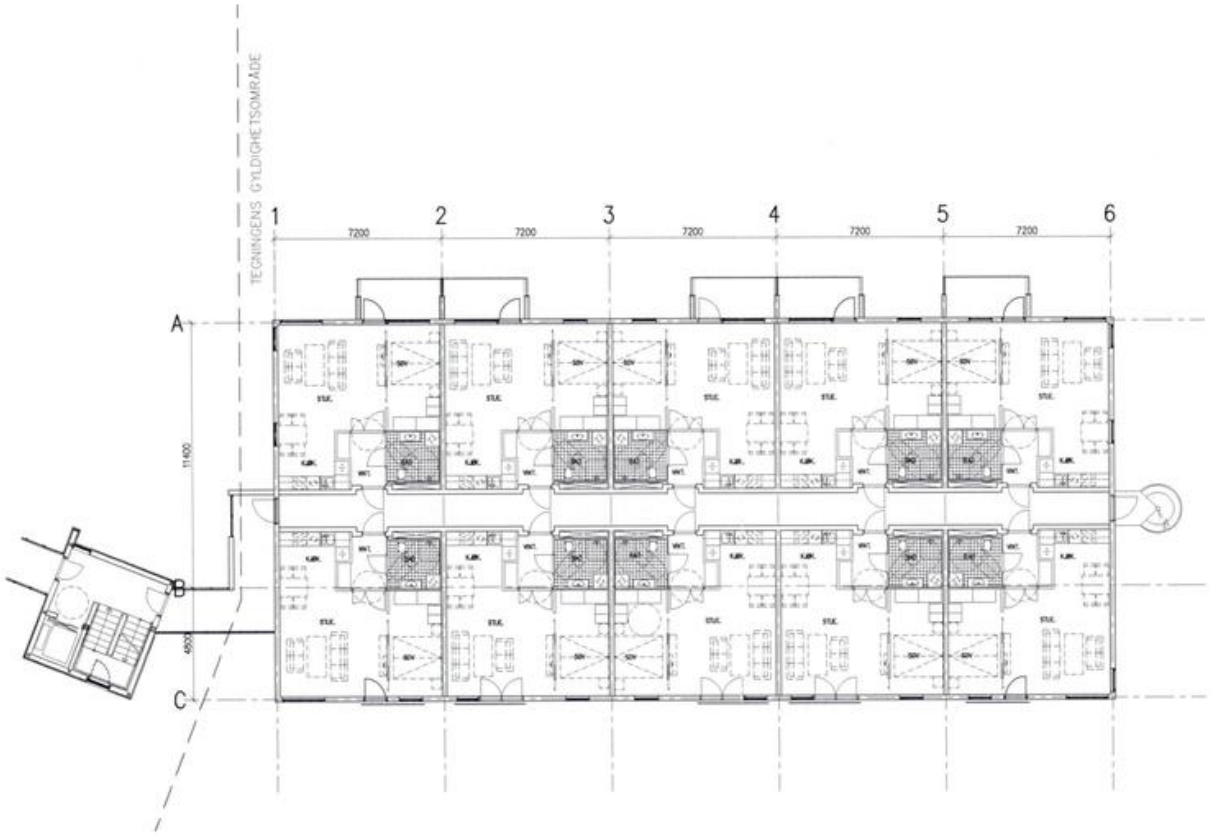
SKULLERUD BOLIG AS

ARCASA arkitekter AS

BYGNING A6
PLAN 1 ET.

764 | 15.04.2001. | ØR | 1:200

A11.0 A6 010 | E



A11.0 A6 020

E

SKULLERUD

RAMMESØKNAD

NORD

SKULLERUD BOLIG AS

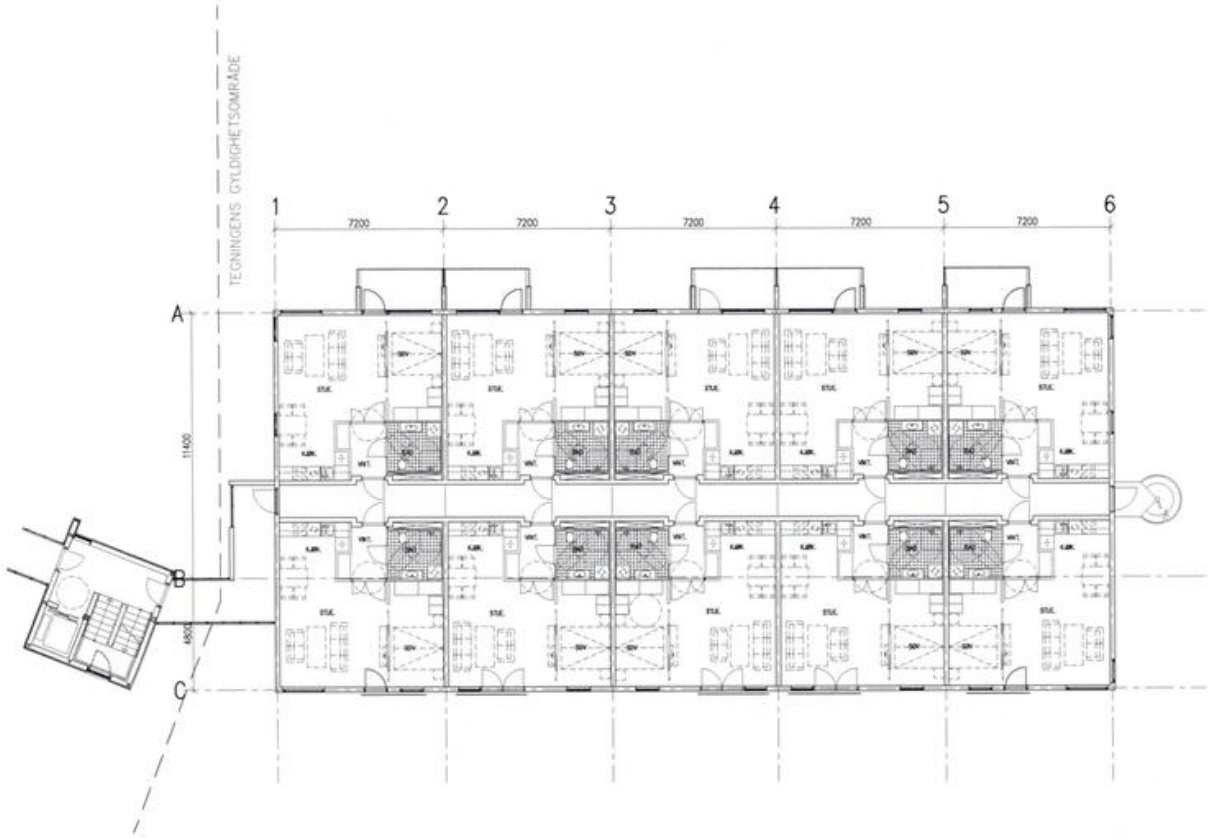
ARCASA arkitekter AS

BYGNING A6
PLAN 2 ET.

764	16.04.2001	ØR	1:200

A11.0 A6 020

E

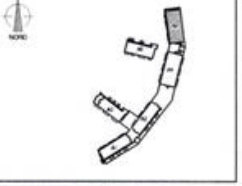


REV	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER
E	15.01.01	TS	OMBYGGING
D	05.01.01	TS	ENHETSMIKS ENDRET FRA 1- TIL 4-RO
C	04.01.01	TS/LJ	OMBYGGING
B	13.07.11	TS	REVIDERT SAMMENBAND
A	15.03.11	DV/TS	REVIDERT SAMMENBAND

A11.0 A6 030 — E

SKULLERUD

RAMMESØKNAD



SKULLERUD BOLIG AS

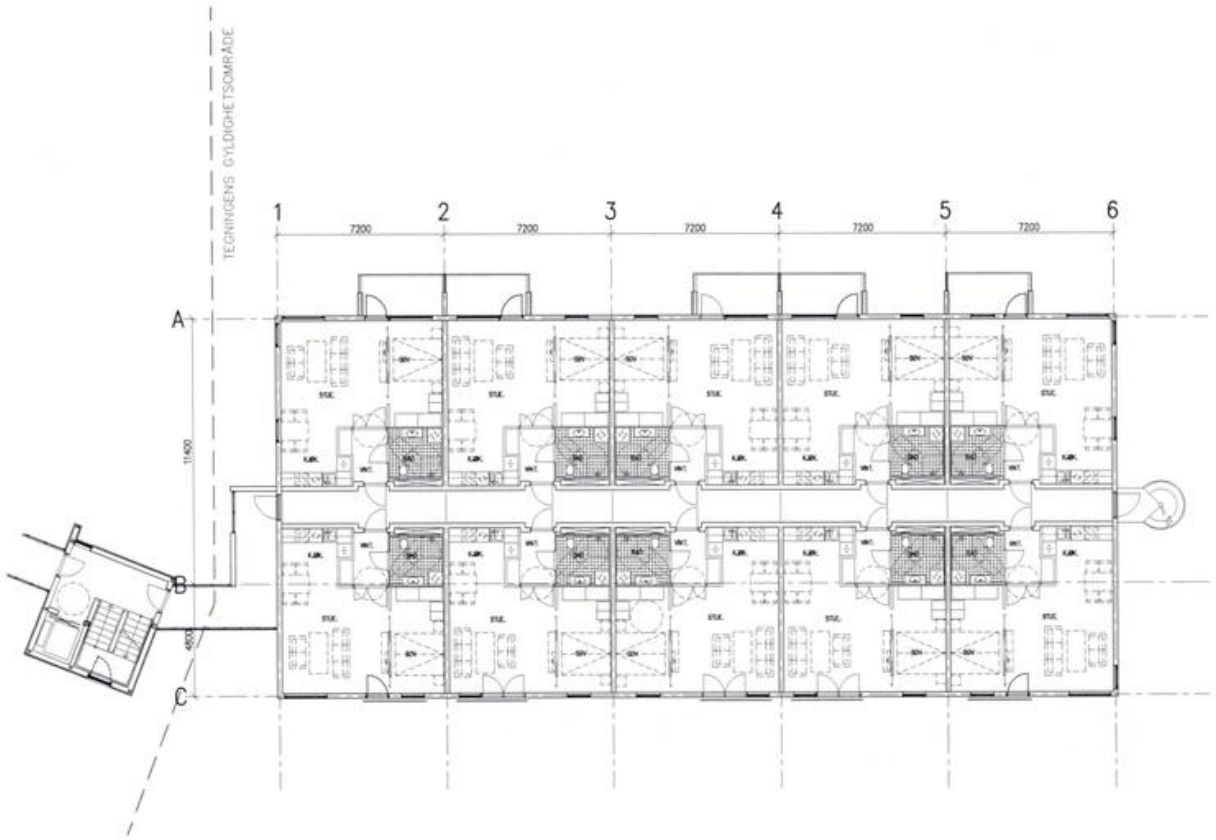
49

ARCASA arkitekter AS

BYGNING A6
PLAN 3 ET.

PROSJEKT	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
764	15.04.2001	ØR	1:200

A11.0 A6 030 — E

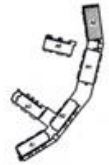


1	15.03.01	LJ	ENKARSKRELUKK	PE
2	05.07.01	TS	ENKARSKRELUKK PÅ S. TIL vei	PE
3	26.10.01	TS/LJ	ENKARSKRELUKK	PE
4	15.07.01	TS	ENDRET RAMMESØKNAD	PE
5	15.03.02	DS/TS	ENDRET RAMMESØKNAD	PE
KTR	24.7.01	TT/BK	ENDRINGER I E.C.DEK	ANT

A11.0 A6 040 — E

SKULLERUD

RAMMESØKNAD



SKULLERUD BOLIG AS

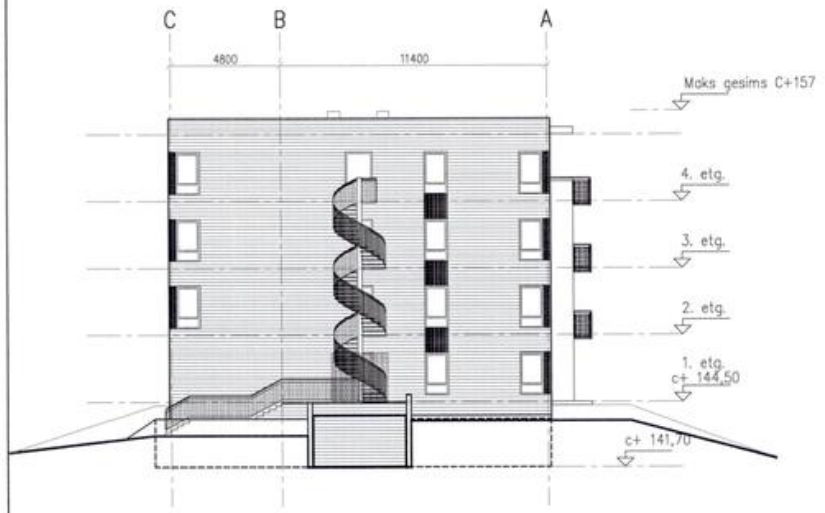
50

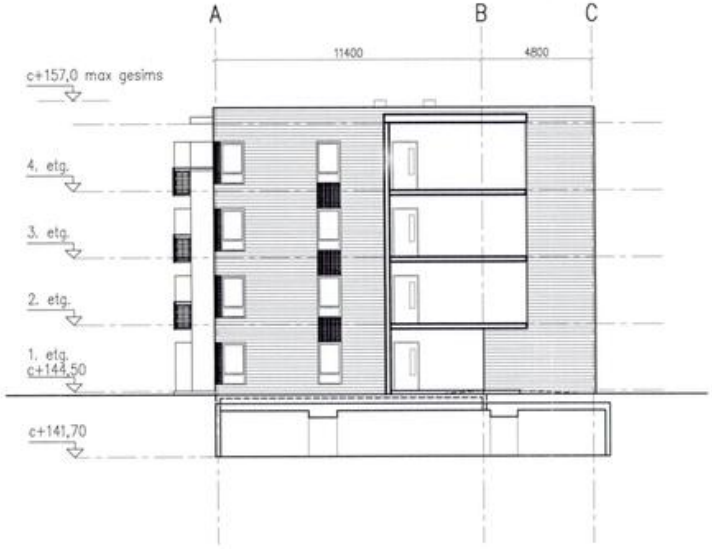
ARCASA arkitekter AS

BYGNING A6
PLAN 4 ET.

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
764	15.04.2001.	ØR	1:200

A11.0 A6 040 — E



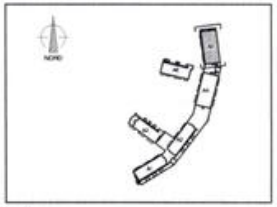


0	15.11.01	LJ	ENDRINGSRELEASE	PE
A	01.07.01	TS	ENDRINGER ETTER MØTE D. 15. 06.	PE
C	04.15.01	TS/LJ	ENDRINGSRELEASE	PE
B	15.11.01	TS	REVIDERT SAMMENSKUD	ML
A	15.11.01	TS/TS	REVIDERT SAMMENSKUD	PE
REV.	DATO	TEGN	REVISJONSOVERSIKT	SIGN

A15.0 A6 030 — E

SKULLERUD

RAMMESØKNAD



SKULLERUD BOLIG AS

46

ARCASA arkitekter AS
SADVEIEN 20 C II
0450 OSLO
TLF.: 22 71 72 70 - FAX: 22 71 72 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

BYGNING A6
FASADE MOT NORD OG SYD

PROSJEKT	DATO	TEGNEKODE	SKALA
764	15.04.2001	ØR	1:200

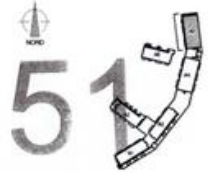
A15.0 A6 030 — E



A15.0 A6 010 — E

SKULLERUD

RAMMESØKNAD



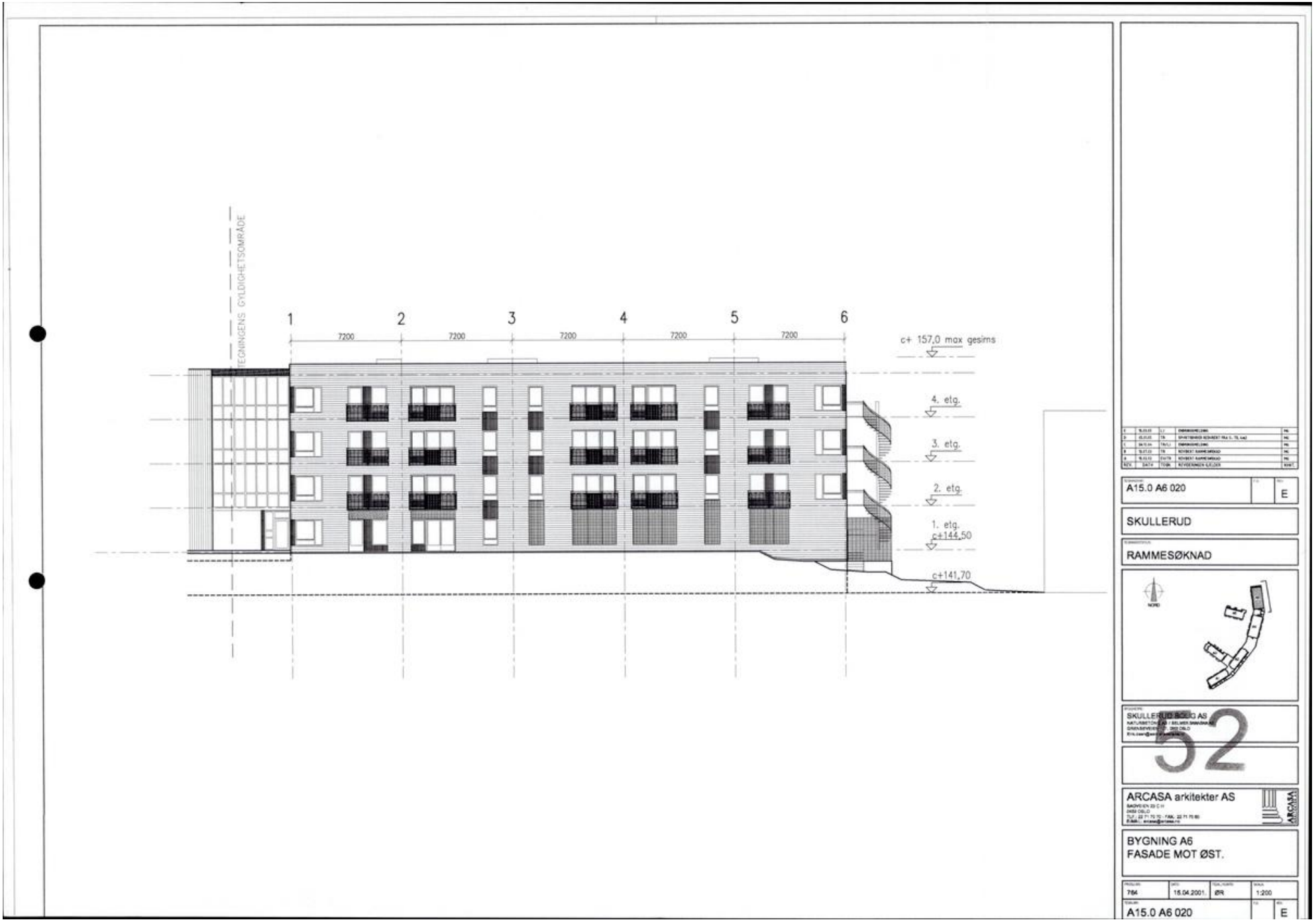
SKULLERUD BOLIG AS

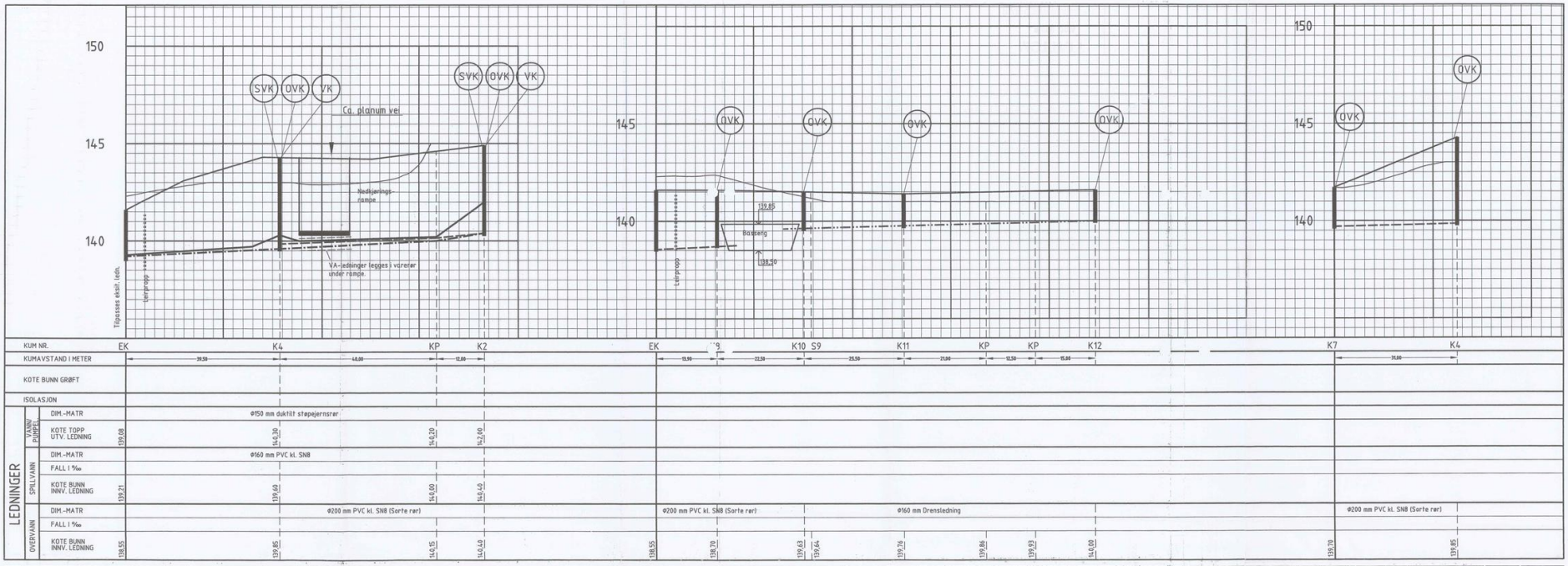
ARCASA arkitekter AS

BYGNING A6
FASADE MOT VEST.

764	15.04.2001.	ØR	1:200

A15.0 A6 010 — E


TEGNINGENS GYLDIGHETSOMRÅDE
1
2
3
4
5
6
7200
7200
7200
7200
7200
c+ 157,0 max gesims
4. etg.
3. etg.
2. etg.
1. etg.
c+144,50
c+141,70
A15.0 A6 020
E
SKULLERUD
RAMMESØKNAD
NORD
SKULLERUD BOLIG AS
32
ARCASA arkitekter AS
BYGNING A6
FASADE MOT ØST.
784
15.04.2001.
ØR
1:200
A15.0 A6 020
E


150
145
140
SVK
ØVK
VK
Cg. planum vei
Nedkjørings-rampe
VA-ledninger legges i voreier under rampe.
Tilpasses eksist. ledn.
Leirpropp
139.85
Bussanlg
138.59

| | | |

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 25 OKT. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200202230-13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Elena Jakobsen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD, A6	Eiendom:	168/43/0/0
Tiltakshaver:	Skullerud Bolig AS	Adresse:	PB. 274, Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Søknaden omfatter oppføring av nybygg/boligblokk (A6) i 4 etasjer med 16 stk. 3-roms leiligheter og 8 stk. 4-roms leiligheter med et totalt tillatt bruksareal på 1853,6 m2 T-BRA (ekskludert underjordisk garasjeanlegg) og et bebygd areal på 556,0 m2 BYA. Søknaden er en del av et prosjekt i felt A, som foruten ovenfor nevnte nybygg omfatter oppføring av 5 boligblokker (A1-A5) og et felles underjordisk garasjeanlegg.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 nr 1 godkjennes søknaden; vedlagt tegninger nr. 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19 og 20, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 24.09.02, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende opparbeidelse av Gamle Enebakkvei. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

I henhold til veglovens §§ 40 – 43 godkjennes avkjørselsplanen.

Det foreligger en protest til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtak om rammetillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse mottatt 05.03.02.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av nybygg/boligblokk (A6) i 4 etasjer med 16 stk. 3-roms leiligheter og 8 stk. 4-roms leiligheter med et totalt tillatt bruksareal på 1853,6 m2 T-BRA (ekskludert underjordisk garasjeanlegg) og et bebygd areal på 556,0 m2 BYA. 3-roms leiligheter har et bruksareal på 64,0 m2 BRA. 4-roms leiligheter har et bruksareal på 68,0 m2 BRA. Søknaden omfatter i tillegg utomhusarbeidene i forbindelse med oppføring av bygninger, herunder opparbeidelse av interne veier, lekeplasser osv.

Ansvarlig søker oppgir at oppføring av alle tiltak i felt A fører til at grad av utnytting for felt A blir 21,4, dvs. 21 % BYA. Følgende arealer er lagt til grunn ved beregninger: boligblokk A1 med et bebygd areal på 530,0 m2 BYA, boligblokk A2 med et bebygd areal på 556,0 m2 BYA, boligblokk A3 med et bebygd areal på 527,0 m2 BYA, boligblokk A4 med et bebygd areal på 729,0 m2 BYA, boligblokk A5 med et bebygd areal på 550,0 m2 BYA, boligblokk A6 med et bebygd areal på 556,0 m2 BYA, blokk A7 med et bebygd areal på 897 m2 BYA og 9 parkeringsplasser på terreng med et bebygd areal på 135 m2 BYA.

Ansvarlig søker oppgir at oppføring av alle tiltak i felt A fører til at tillatt bruksareal for blokker A1-A6 blir 11667,6 m2 T-BRA. Følgende arealer er lagt til grunn ved beregninger: boligblokk A1 med et tillatt bruksareal på 1757,2 m2 T-BRA, boligblokk A2 med et tillatt bruksareal på 1853,6 m2 T-BRA, boligblokk A3 med et tillatt bruksareal på 1736,0 m2 T-BRA, boligblokk A4 med et tillatt bruksareal på 2685,2 m2 T-BRA, boligblokk A5 med et tillatt bruksareal på 1782,0 m2 T-BRA og boligblokk A6 med et tillatt bruksareal på 1853,6 m2 T-BRA.

Tiltaket ligger innenfor regulert grense for bebyggelse.

Maksimale høyder som er vist på bebyggelsesplankartet er ikke overskredet.

I forbindelse med utbygging av felt A skal det opparbeides et underjordisk garasjeanlegg samt parkeringsplasser på terreng. For boligblokk A6 skal det opparbeides 27,2 parkeringsplasser hvor 2,4 av disse skal være gjesteparkering.

Det opplyses av søker at det er tilstrekkelig med uteoppholdsarealer på tomten.

Spesielle forhold:
Det foreligger tinglyst erklæring fra eier av gnr/bnr 168/93, tinglyst 11.07.02, og eier av gnr/bnr 168/79, tinglyst 26.02.02, som sikrer en lovlig adkomst til eiendommen gnr/bnr 168/43, felt A.

Tiltaket skal prosjekteres i brannklasse 2 og risikoklasse 4.

Uteoppholdsareal skal opparbeides før brukstillatelse for tiltaket kan gis.

Felles avkjørsel I skal være opparbeidet i henhold til gjeldende regulering før brukstillatelse for tiltaket kan gis.

Utomhusplan:

Innsendt utomhusplan er ikke godkjent da den ikke er tilfredstillende. Følgende momenter må rettes/revideres:

1. Utomhusplan kan ikke kalles "illustrasjon til bebyggelsesplan" da bebyggelsesplan og utomhusplan er to forskjellige begreper.
2. Området mellom blokk A2 og A4 må utformes slik det er vist på bebyggelsesplanen. Videre påpekes det at plassering av bygninger er inntegnet ukorrekt. I følge bebyggelsesplanen er avstanden mellom bygninger A2 og A4 ca 4 meter mindre enn det som er inntegnet på utomhusplanen.
3. Plassering/utforming av bygninger skal justeres, da prosjektet var revidert etter at utomhusplanen var innsendt.
4. Eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares må avmerkes både på utomhusplanen og i marken, jfr § 7 i bestemmelser til bebyggelsesplan.
5. Avrenning og plassering av nødvendige sluk skal vises på utomhusplanen.
6. Det anbefales å inkludere opparbeidelse av felles avkjørsel I i utomhusplanen. På den måten blir det ikke nødvendig å søke om dette særskilt.
7. Den foreslåtte dammen har en dybde på 0,8 meter. En slikt tiltak må sikres, jfr. § 7-48 i TEK med veiledning. Løsningen som skal velges må bidra til at tiltaket får en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon. Eventuelt kan dybden reduseres til 0,2 meter. Dammen kan også fjernes.

Revidert utomhusplan for bygninger A1-A6 må innsendes for godkjenning i 2 eksemplarer.

Gjeldende plangrunnlag:

Området er regulert til byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon), felt A, jfr S-3698, stadfestet 02.12.98. Videre foreligger det en bebyggelsesplan 149/1 for gnr/bnr 168/43, vedtatt 12.06.01. Innenfor regulert grense for bebyggelse og de maksimale høyder som er vist på bebyggelsesplankartet tillattes det oppføring av 7 lavblokker med et bebygd areal på 21 % BYA, inklusiv parkering på terreng samt maks T-BRA for blokker A1-A6 =12000 m2 eksklusiv underetasje for garasjer. Bebyggelsen kan oppføres i 4 etasjer samt underetasje for garasje. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 12,5 meter over planert terreng gjennomsnittsnivå rundt bygningen. I felt A kan maks 20 biloppstillingsplasser ligge på terreng, øvrige plasser skal være i garasjekjellere/underetasje helt eller delvis under terreng. Bebyggelsen skal organiseres slik at det dannes felles utearealer med godt solinnfal. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad. Gjeldende parkeringsnorner for Oslo kommune legges til grunn ved krav om parkering. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

Byggetomten:

Oppmålt tomt er på 28320,4 m2. Byggetomten (felt A) er på 20923,0 m2.

Estetiske krav:

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 vedrørende god estetisk utforming i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:

Høydeplasseringen definert som ok gulv i 1 etasje (slik det er vist på tegning nr. 17) og fastsettes til cote + 144,5.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ansvar og kontroll:
Arcasa Arkitekter er godkjent for SØK 040.3 og PRO/KPR 110.3 den 01.05.02.

I forbindelse med oppmålingsteknisk prosjektering av tiltaket skal fagområdene PRO/KPR 115.3 belegges med ansvarsrett.

I forbindelse med geoteknisk eller ingeniørgeologisk prosjektering av tiltaket skal fagområdene PRO/KPR 132.2 belegges med ansvarsrett.

I henhold til § 8 i bestemmelser til bebyggelsesplanen skal det foreligge plan for støybeskyttelse for område. Kontrollplan for prosjektering av lyd og vibrasjonsforhold må henvise blant annet til denne planen. I tillegg mangler innsendt kontrollplan for prosjektering henvisning til PRO 115.3 og 132.2. Videre skal henvisning til PRO/KPR 650.3 fjernes fra kontrollplanen for prosjektering da løfteinnretninger ikke er en del av dette tiltaket. Revidert kontrollplan for prosjektering og oppgave over prosjekteringsansvar skal innsendes.

Plan- og bygningsetaten krever uavhengig kontroll for prosjektering av lyd og vibrasjonsforhold i henhold til KPR 123.3, jfr § 25 i SAK.

Øvrige tiltaksrelaterte fagområder skal belegges med ansvarsrett.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger en protest fra Skullerudhøgda I Boligsameie i brev datert 14.03.02 og 21.05.02. Det protesteres mot avkjørselforhold.

Ansvarlig søkers/tiltakshavers kommentarer til protester:
Ansvarlig søker og tiltakshaver har ikke kommentert innkommet protest.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til protester:
Gjeldende reguleringsplan fastsetter at eiendommen skal ha 3 kjørbare adkomster. Det presiseres at felles avkjørsel II skal være felles for del av gnr/bnr 168/43, felt B og gnr/bnr 168/94. Felles avkjørsel I skal være felles for del av gnr/bnr 168/43, felt A og gnr/bnr 168/89 og 168/91.
Godkjent avkjørselsplan er i tråd med gjeldende regulering.

Avkjørselsforhold:
Veggruppen har godkjent avkjørselsplan på følgende vilkår:

1. Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
2. Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes, jfr veglovens § 43.
3. Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig veg.
4. Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
5. Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Dispensasjoner:

Det er søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 67 vedrørende opparbeidelse av Gamle Enebakkvei.

Etaten finner veiforholdene til og langs eiendommen tilfredstillende per i dag. Tiltaket nødvendiggjør derfor ikke veiopparbeidelse i henhold til § 67 i plan- og bygningsloven.

I medhold av plan- og bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 67 vedrørende opparbeidelse av Gamle Enebakkvei. Vedtaket er betinget av at tinglyst veierklæring foreligger.

Uttalelser fra annen myndighet:

Vann- og avløpsetaten har samtykket til tiltaket.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:

Tiltaket anses å være i tråd med plan- og bygningsloven samt gjeldende regulering.

Avfall:

Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om tvangsmulkt:

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge tvangsmulkt med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Igangsettingstillatelse:

Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1. Avfallsplan for behandling av bygnings- eller rivingsavfall må innsendes for godkjenning.
2. Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten skal foreligge.
3. Revidert utomhusplan for bygninger A1-A6 skal innsendes for godkjenning i 2 eksemplarer. (Se punkt "Utomhusplan".)
4. Tinglyst veierklæring (§ 67 i plan- og bygningsloven) skal foreligge.
5. Rammetillatelse for oppføring av underjordisk garasjeanlegg skal foreligge.
6. Uttalelse fra Viken AS vedrørende tilknytningsplikt til fjernvarme skal foreligge.
7. Uttalelse fra Direktoratet for sivil beredskap vedrørende tilfluktsrom skal foreligge.
8. Skiltplan skal foreligge, jfr § 9 i gjeldende reguleringsbestemmelser.
9. Oppgave over prosjekteringsansvar i revidert stand skal innsendes.
10. Kontrollplan for prosjektering i revidert plan skal innsendes.
11. Oppgave over utførelsesansvar skal innsendes.
12. Kontrollplan for utførelse skal innsendes.
13. Kontrollerklæringer for KPR koder skal innsendes.
14. Søknader om ansvarsrett for øvrige tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder skal innsendes. (Se også punkt "Ansvar og kontroll" i dette vedtaket.)

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Eli F. Aubert
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver (u vedlegg og m/faktura)
Protesterende

Vedlegg:
Godkjent søknad om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 21 MAI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202230-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD	Eiendom:	168/43/0/0
Tiltakshaver:	Skullerud Bolig AS	Adresse:	PB. 274, Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk A6	Tiltaksart:	Oppføring

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring datert 25.10.02.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 a og 95 godkjennes søknad om endring på de vilkår som er nevnt under.

Søknaden omfatter korreksjon av bebygd - og tillatt bruksareal for tiltaket.

I medhold av § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven gis fritak for å varsle naboer og gjenboere, da deres interesser ikke blir berørt.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene på nytt omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Endringssøknaden:

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Det foreligger en rammetillatelse av 25.10.02 for oppføring av boligblokk A6 med et bebygd areal på 556 m2 BYA og et tillatt bruksareal på 1853,6 m2 T-BRA. I forbindelse med behandling av søknad om oppføring av boligblokk A4 ble det oppdaget at bebygd- og tillatt bruksareal for boligblokk A6 er feilberegnet, slik at utnyttelse for prosjektet er blitt noe lavere enn det som ble forutsatt i utgangspunktet. Boligblokk A6 har i følge ansvarlig søkers beregninger et bebygd areal på 530 m2 BYA og et briksareal på 1757,0 m2 T-BRA.

Ansvarlig søker oppgir at oppføring av alle tiltak i felt A fører til at grad av utnytting for felt A blir 21 % BYA. Følgende arealer er lagt til grunn ved beregninger: boligblokk A1 med et bebygd areal på 530,0 m2 BYA, boligblokk A2 med et bebygd areal på 556,0 m2 BYA, boligblokk A3 med et bebygd areal på 527,0 m2 BYA, boligblokk A4 med et bebygd areal på 677,0 m2 BYA, boligblokk A5 med et bebygd areal på 550,0 m2 BYA, boligblokk A6 med et bebygd areal på 530,0 m2 BYA, blokk A7 med et bebygd areal på 897 m2 BYA og 10 parkeringsplasser på terreng med et bebygd areal på 150 m2 BYA.

Ansvarlig søker oppgir at oppføring av alle tiltak i felt A fører til at tillatt bruksareal for blokker A1-A6 blir 11354,0 m2 T-BRA. Følgende arealer er lagt til grunn ved beregninger: boligblokk A1 med et tillatt bruksareal på 1757,2 m2 T-BRA, boligblokk A2 med et tillatt bruksareal på 1853,6 m2 T-BRA, boligblokk A3 med et tillatt bruksareal på 1736,0 m2 T-BRA, boligblokk A4 med et tillatt bruksareal på 2468,0 m2 T-BRA, boligblokk A5 med et tillatt bruksareal på 1782,0 m2 T-BRA og boligblokk A6 med et tillatt bruksareal på 1757,0 m2 T-BRA.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket anses å være i tråd med plan- og bygningsloven med gjeldende regulering.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

for Per Arne Horne
seksjonsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

Kopi til:
Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

10 MAI 2005

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202230-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD, A6	Eiendom:	168/147
Tiltakshaver:	Skanska bolig AS	Adresse:	PB 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk A6	Tiltaksart:	Oppføring

ENDRET TILLATELSE - SKULLERUD, A6

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Til tidligere gitt rammetillatelse av 25.10.02 og tillatelse til endring av 21.05.03 foreligger det søknad om endring, mottatt 18.04.05.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknad om endring; vedlagt tegninger nr. 43, 46, 47, 48, 49, 50, 51 og 52, utsnitt av reguleringskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 06.05.05, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Endringssøknaden omfatter

- **Fasadeendringer**
- **Innvendig ombygging. Leilighetsstrukturen endres ved at huset får 37 stk 2-roms leiligheter. Byggets høyde heves til C +156,68 og etasjehøyden økes fra 2,75 meter til 2,87 meter.**
- **Tilbygg med et bebygd areal på 83 m^2 BYA og 603 m^2 T-BRA i forbindelse med endring av huset fra svalgangsløsning til korridorløsning.**
- **Tiltakets endret plassering i plan ved at huset flyttes 0,3 meter mot nord**

Plan- og bygningsetaten kjenner ikke til at det foreligger protester fra naboer.

Tidligere godkjente tegninger med nr. 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19 og 20 og tidligere godkjent kart med etatens påtegning av 24.09.02 utgår.

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsens vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Bortfall av tillatelse

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003 05 58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra den dag tillatelsen er meddelt tiltakshaver, ved mindre tiltak etter § 86 a fra den dag melding er sendt kommunen, ved enkle tiltak etter § 95 b ved utløp av 3-ukersfristen og en dispensasjon fra den dag den er meddelt tiltakshaver, jfr. § 96, 3. punktum.

Spesielle forhold:
Det oppgis at den nye gjennomsnittlige bygningshøyde er lavere enn 12,5 meter.

Endringssøknaden fører til at grad av utnytting for felt A blir 21 % BYA. T-BRA for husene (A1-A6) blir 11932 m2.

Tiltaket ligger innenfor regulerte byggegrenser.

Tiltakets gesimshøyde ligger i C +156,68.

Estetiske krav:
Prosjekteringen av tiltaket anses å ha ivaretatt kravene i plan- og bygningslovens § 74 nr 2 vedrørende estetisk utforming av tiltaket i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Beliggenhet og høydeplassering:
Høydeplasseringen defineres som ok gulv i 1 etasje (plan 2) og fastsettes til cote C+144,5.

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Tiltaket anses å være i tråd med gjeldende regulerings- og bebyggelsesplan og plan- og bygningsloven.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Hans Olav Balterud
for avdelingsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Godkjente tegninger
Godkjent kart

Kopi til: Skanska Bolig AS, Postboks 274 Sentrum, 0103, OSLO u/vedlegg

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 17 OKT 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202230-40 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anatole Ouedraogo | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD, A6	Eiendom:	168/147
Tiltakshaver:	Skanska bolig AS	Adresse:	PB 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Igangsettingstillatelse - SKULLERUD, BLOKK A 6

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 04.10.2005 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.10.2002 tillates nå igangsatt.

Det er vedtatt følgende endringer i forhold til innsendt søknadsdokumentasjon:

- **Oppdatering av ansvarsretter med fagområder og tiltaksklasse.**

Igangsettingstillatelsen omfatter hele tiltaket .

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Søknaden omfatter oppføring av nybygg/boligblokk (A6) i 4 etasjer med 16 stk. 3-roms leiligheter og 8 stk. 4-roms leiligheter med et totalt tillatt bruksareal på 1853,6 m2 T-BRA (ekskludert underjordisk garasjeanlegg) og et bebygd areal på 556,0 m2 BYA. Søknaden er en del av et prosjekt i felt A, som foruten ovenfor nevnte nybygg omfatter oppføring av 5 boligblokker (A1-A5) og et felles underjordisk garasjeanlegg.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
943049467 Skanska Norge AS	PRO / KPR. Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende av hele tiltaket, tiltaksklasse 3. Ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen av hele tiltaket, tiltaksklasse 2, oppmålingsteknikk.
943049467 Skanska Norge AS	PRO / KPR. Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende av hele tiltaket, tiltaksklasse 3. Ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen av hele tiltaket, tiltaksklasse 2, oppmålingsteknikk. Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen av hele tiltaket, tiltaksklasse 2, bygningsfysikk
983472230 Real Akustikk AS	Ansvarlig prosjekterende av lydteknikk, tiltaksklasse 3
979656874 Roar Jørgensen AS	Ansvarlig kontrollerende for brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3
910253158 Multiconsult AS	Ansvarlig brannteknisk prosjektering, tiltaksklasse 3
979364857 Cowi AS	kontrollerende av prosjektering av lyd- og vibrasjonsforhold, tiltaksklasse 3
971507837 Contiga AS	Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende for prosjektering av hele tiltaket, av prefabrikert bæresystem i stål og betongelementer, tiltaksklasse 2
943049467 Skanska Norge AS	Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende av prosjektering for konstruksjonsteknikk for hele tiltaket, tiltaksklasse 2.
963057903 INGENIØR SVERRE HOLLIE AS	Ansvarlig prosjekterende og ansvarlig kontrollerende av prosjektering av innvendig sanitæranlegg, tiltaksklasse 2. Ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen av hele tiltaket av hele tiltaket.
983528481 Komplett Bygg AS	Ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende for utførelsen av ventilasjonsanlegg av hele tiltaket, tiltaksklasse 2. Ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende av utførelsen av nødlys og ledesystem av hele tiltaket, tiltaksklasse 2. Ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende av utførelsen av brannalarmanlegget, tiltaksklasse 2

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Endringer i kontrollplan
Oppdatering av ansvarsretter med fagområder og tiltaksklasse.

Påvisning
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Avfallsplan:
Felles avfallsplan er godkjent i saksnr. 200202225 den 18.03.2004.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 2

Ellen B. Gulbrandsen
For avdelingsenhetsleder

Anatole Ouedraogo
saksbehandler

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi til: Skanska bolig AS, PB 274 Sentrum, 0103, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 10 OKT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202230-46 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Elena Jakobsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD, A6	Eiendom:	168/147/0/0
Tiltakshaver:	Skanska bolig AS	Adresse:	PB 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk A6	Tiltaksart:	Oppføring

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - SKULLERUD, A6

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven, PBL § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ følgende deler av tiltaket:

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.03.07.

- Det må bekreftes at sluttdokumentasjon til Vann- og avløpsetaten er innsendt.
- Sluttrapport for avfallshåndteringen må være behandlet.
- Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.
- Utomhusanlegget skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. Dette må redegjøres for.
- Felles avkjørsel skal være opparbeidet i henhold til rammebetingelsene, ref; saksnr; 200202234
- Respektive kontrollerklæringer i korrekt utfylt stand skal innsendes.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Bjørn Meling
for avdelingsenhetsleder

Elena Jakobsen
saksbehandler

Kopi til:
Skanska Norge AS, Prosjekt Skullerudhagen, pb 1175 Sentrum, 0107 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Arcasa Arkitekter
Sagveien 23 C III
0459 OSLO

Dato: 05 MARS 2009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200202230-53 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Mohammud Hussein Aden | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SKULLERUD, A6	Eiendom:	168/147/0/0
Tiltakshaver:	Skanska bolig AS	Adresse:	PB 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter	Adresse:	Sagveien 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SKULLERUD, A6

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

for Anne Torill Halse
enhetsleder

Mohammud Hussein Aden
saksbehandler

Kopi til:
Skanska bolig AS, PB 274 Sentrum, 0103 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo

14901

Bebyggelsesplan med bestemmelser for Skullerud, gnr.168, bnr.43 som omfatter boliger.

14901 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 200001849

Vedtaksdato: 12.06.2001

Vedtatt av: Byutviklingskomiteen

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-3698, 184900

Dokumentet består av 4 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

BEBYGGELSESBESTEMMELSER FOR GNR. 168 BNR.43.

§ 1. Avgrensning

Det området bebyggelsesplanen omfatter er vist med plangrense på bebyggelsesplankartet merket ØIP 2000-29, datert 15.11.2000, revidert 02.04.2001.

§ 2. Utnyttelse

Felt A

Utnyttelse som angitt i reguleringsplanens §3.
Innenfor planområdets felt A skal det føres opp 7 lavblokker, på plankartet merket som A1-A7, med tilhørende anlegg som vist på bebyggelsesplankartet.
Maks. bruksareal for blokkene A1-A6 skal ikke overstige T-BRA=12.000m2.
T-BRA for blokk A7 skal være min. T-BRA=3.000m2.
Variasjon av leilighetsstørrelser skal ved behov være mulig innenfor det konstruktive systemet.

Felt B

I felt B tillates maks. bebygd areal %-BYA=17%. Maks. bruksareal skal ikke overstige T-BRA=1.000m2.
Innenfor planområdets felt B kan det føres opp 10 rekkehusenheter fordelt i 3 grupper.

§ 3. Plassering og høyder

Innenfor viste byggegrenser kan ny bebyggelse oppføres med de maksimale høyder som er vist på bebyggelsesplankartet.
Nødvendig høyde for heishus og overdekket trapperom kan tillates over gesims.

§ 4. Utforming

4.1 Høy kvalitet og helhetlig utforming:

Det legges vekt på generell høy kvalitet i all prosjektering og utførelse av bygninger og utomhusanlegg.
Bygninger og utomhusanlegg skal gjennom formspråk, materialbruk, terrengtilpasning og beplantning utformes med sikte på å etablere en visuell helhet innenfor planområdet og i forhold til omgivelsene.
Alt felles uteareal som ikke bevares som naturlig vegetasjon eller benyttes til nødvendige kjørearealer, gangareal og parkeringsplasser skal opparbeides parkmessig.

4.2 Bygninger:

Felt A

Leiligheter i første etasje skal gis mulighet til å ha utgang på terreng.
Blokkene A3, A5 og A7 skal ha tilbaketrukket toppetasje slik at gesimshøyder over 10m har en min. avstand på 20m til nabogrensen i vest og - tilsvarende i feltets søndre del - til nabogrensen i nord/ nordvest.
A1-A7 skal ha flate tak.

Felt B

Takene på rekkehusene skal helle mot vest eller være flate med tilbaketrukket toppetasje mot vest.
Takoppløft med bredde maks 1/3 av lengden av takflaten tillates. Takvinduer tillates. Arker tillates ikke.
Tilbygg skal ha samme utførelse som hovedvolumet.

4.3 Utearealer:

Eksisterende vegetasjon skal bevares fullt ut i den grad dette er gjennomførbart ift. oppføring av bebyggelse og anlegg på øst-/ sørøstsiden (mot barnehage og blokkbebyggelse), vest-/ nordvestsiden (mot småhusområdet) og i området mellom felt A og felt B.
Ny vegetasjon skal understreke anleggets form og videreføre karakteren av den eksisterende vegetasjonen.
Planområdets randsoner skal beplantes med trær i rekke og eksisterende vegetasjon som ikke kan bevares skal erstattes med ny vegetasjon slik at områdets grønne preg opprettholdes utad.
Parkeringsplassanlegg skal omkranses av trær i rekke.
Tilpasset parkeringsplassanleggets utforming skal det plantes trær i rekker og/ eller i grupper mellom parkeringsplassene.
Gjerder og forstøtningsmurer skal innbyrdes ha en enhetlig utførelse, i helhetlig samspill med bebyggelsen.

§ 5. Atkomst

Atkomst til underjordisk garasjeanlegg under bebyggelse/ terreng i felt A kan føres via felt C.

§ 6. Parkering

I felt A kan det oppføres underjordisk garasjeanlegg under bebyggelse/ terreng innenfor viste byggegrense for underjordisk garasjeanlegg.
I felt C kan det oppføres underjordisk garasjeanlegg under terreng innenfor viste byggegrense for underjordisk garasjeanlegg.
For omsorgsboliger kan det beregnes 1 biloppstillingsplass pr. omsorgsbolig.
Felt B skal ha felles parkering ved innkjøring til feltet.
Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

§ 7. Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det innsendes detaljert plan for den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:500 eller bedre (jfr. plan- og bygningslovens § 69). Planen skal vise atkomst, parkering, interne gangveier, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, oppstillingsplass for søppelkasser, eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon. Eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares/ fjernes må avmerkes både på utomhusplanen og i marken. Vegetasjon som er tenkt opprettholdt i følge utomhusplan tillates ikke fjernet uten gjennom revidert utomhusplan.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Utearealene skal være opparbeidet i henhold til utomhusplan før brukstillatelse gis.

§ 8. Støy

Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad/ melding om byggetiltak. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Endring av S-3698,02.12.1998 paragraf 1-10, mindre vesentlig endring uthevet

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL MINDRE VESENTLIG ENDRING AV GJELDENDE REGULERINGSPLAN S-3698, VEDTATT 02.12.1998, SAK 149/01 VEDTATT 12.06.2001

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankartet merket ØIP-9742.

§ 2. Området reguleres til:
- felt A og B: byggeområde for boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon).
- felt C: fellesområde –parkering
- fellesområde: felles avkjørsel I og II

§ 3. UTNYTTELSE

Felt A

Byggeområde for boliger/allmennyttige formål kan maksimalt gi et bebygget areal % BYA = 21%, inklusiv parkering på terreng. Bebyggelsen kan oppføres i maks. 4 etasjer samt underetasje for garasje. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 12,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningene. Maks bruksareal skal ikke overstige T-BRA =15 000 m^2 eksklusiv underetasje for garasjer. Bebyggelse for allmennyttig formål (helseinstitusjon) **kan** utgjøre minimum T-BRA = 3000m^2.

Felt B

Byggeområde for boliger/allmennyttige formål kan maksimalt gi et bebygget areal % BYA = 10%, inklusiv parkering på terreng. Bebyggelsen kan oppføres i maks 2 etasjer. Maks gesimshøyde skal ikke overstige 6,5m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Maks bruksareal skal ikke overstige T-BRA =1000m^2.

§ 4. FELLESOMRÅDER

Felt C

Fellesområde -parkering skal være felles for gnr. 162 bnr. 30 og gnr. 168 bnr. 43 - felt A. Det kan i alt opparbeides 50 parkeringsplasser, hvor min 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for bevegelseshemmede.

Felles avkjørsel I og II.

Felles avkjørsel I skal være felles for del av gnr. 168 bnr. 43 felt A, bnr.89,91, 92 og bnr.93.
Felles avkjørsel II skal være felles for del av gnr. 168 bnr. 43 felt B, og bnr. 94.

§ 5. PARKERING

Det skal anordnes biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo ytre sone. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i % BYA med 15m2 pr. plass. Antall biloppstillingsplasser for allmennyttig formål (helseinstitusjon) som ikke dekkes av normene, skal fastsettes i bebyggelsesplan.
I felt A kan maks. 20 biloppstillingsplasser ligge på terreng, øvrige plasser skal være i garasjekjellere/underetasje helt eller delvis under terreng.

§ 6. KRAV OM BEBYGGELSESPLAN.

Før søknad om tomtedeling eller tillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 63 og 93 kan behandles, må det foreligge en godkjent bebyggelsesplan for tomten. Bebyggelsesplanen må redegjøre for andel av boliger/allmennyttig formål (helseinstitusjon) og arbeidsplasser, likeledes antall leiligheter, størrelser og typer. Bebyggelsesplanen må vise utformning, beliggenhet, høydeplassering av alle bygninger og anlegg (jfr. 28 - 2), støyskjerming, interne atkomstveier, parkering, minimum utomhusarealer MUA =100 m^2 pr, leilighet, eksisterende og nytt terreng, samt beplantingsarealer, herunder eksisterende enkelttrær som kan bli stående m.v.

§ 7. UTFORMING.

Felt A.

Intern adkomstvei og parkering på terreng skal henlegges til områdets østre randsone.
Hoveddelen av bebyggelse knyttet til allmennyttig formål (helseinstitusjon) skal ligge på feltets nordre del, som det må redegjøres for i bebyggelsesplan.

Bebyggelsen skal organiseres slik at det dannes felles utearealer med godt solinnfall. Eksisterende terreng og vegetasjon skal ivaretas i størst mulig grad.
Bebyggelse på inntil 3 etasjer samt underetasje for garasje, som har en gesimshøyde inntil 10m kan plasseres 10 m fra nabogrense i henhold til grense for bebyggelse som vist på kart. Bebyggelse på mer enn 3 etasjer + underetasje for garasje, med en gesimshøyde over 10m skal ha en min avstand på 20m til nabogrensen i vest. Likeledes skal bebyggelse som har en gesimshøyde på mer enn 10m (3 etasjer samt underetasje for garasje) i feltets søndre del, ha en min. avstand på 20,0m til nabogrensen i nord/nordvest.

Felt B

Felt B kan bebygges med åpen eller tett småhusbebyggelse, tilpasset terrenget.

§ 8. STØY

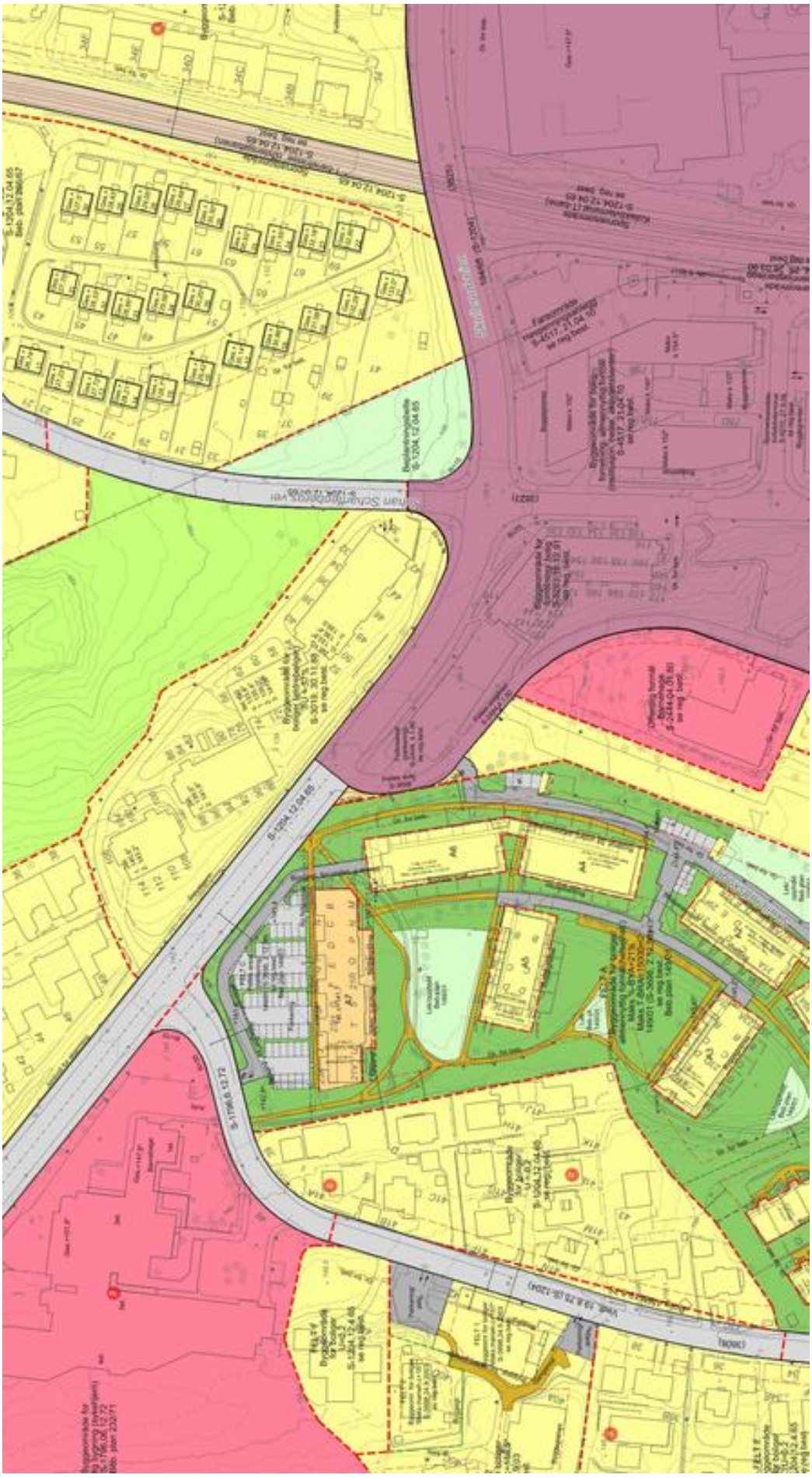
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79, eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter el. forskrifter som erstatter disse, skal følges. Samtidig med bebyggelsesplan må det foreligge en støyutredning. Denne må vise hvilke tiltak som må gjennomføres for den støyutsatte bebyggelse.

§ 9. SKILT

Sammen med søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 93 skal det redegjøres for skilt ved at det utarbeides egen skiltplan for området som skal være retningsgivende for senere søknad om tillatelse til oppsetting av skilt. Gjeldende skilt- og reklamevedtekter for Oslo skal følges.

§ 10. FJERNVARME

Viken Energinett (tidligere Oslo Energi) kan, i henhold til vedtekt til plan - og bygningslovens § 66 a, gjøre krav om tilknytting til fjernvarme gjeldende.

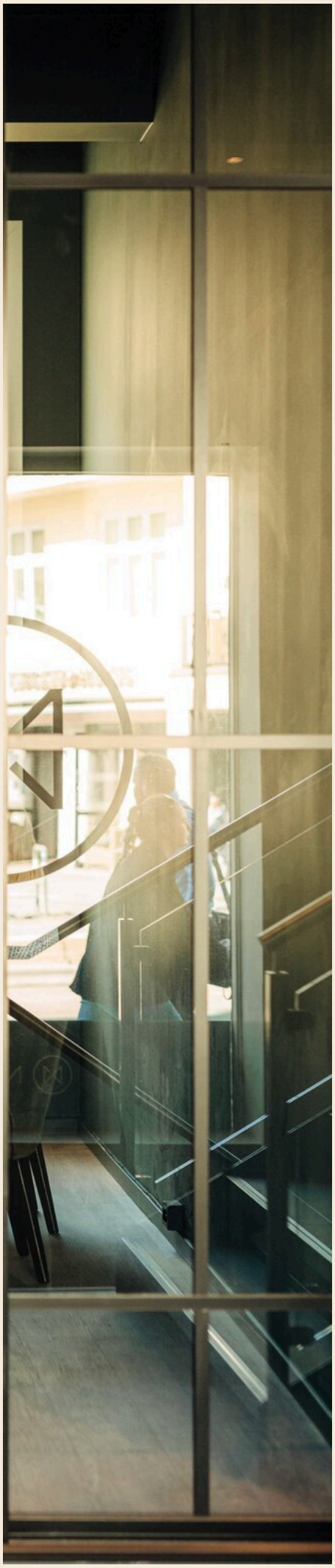


Velkommen til

Nordvik Torshov

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

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



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0104/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skullerudskogen 1 1188 OSLO
Matrikkel: Gnr 168, bnr 147 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Anders J. Andersen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
anders.andersen@nordvikbolig.no
993 17 361