

Skullerudbakken 12B



Velkommen til

Skullerudbakken 12B



Salgsoppgaven produsert 19. februar 2026

Skullerud

Bo herskapelig i lekker og stor 5-roms leilighet| Frodig felles hage | Parkering | Nærhet til marka og kollektiv | 2 bad

Prisantydning	8 200 000,-
Fellesgjeld	15 100,-
Omkostninger	206 750,-
Totalpris	8 421 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 814,-
BRA-i	157 kvm
Totalt BRA	157 kvm
Soverom	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1927

Ansvarlig megler	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no

Megler	Don Tuan Tran
Telefon	993 81 521
E-post	d.tran@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Skullerudbakken 12 B. En lekker, innbydende 5-roms leilighet i herskapelig villa, beliggende attraktivt til på Skullerud med nærhet til marka, butikker og andre gode servicetilbud. Leiligheten holder en gjennomgående god standard med en romslig stue, spisestue, et flott kjøkken, fire gode soverom, to flislagte bad, egen inngang og terrasse på 51 m².
- En bolig som må sees!

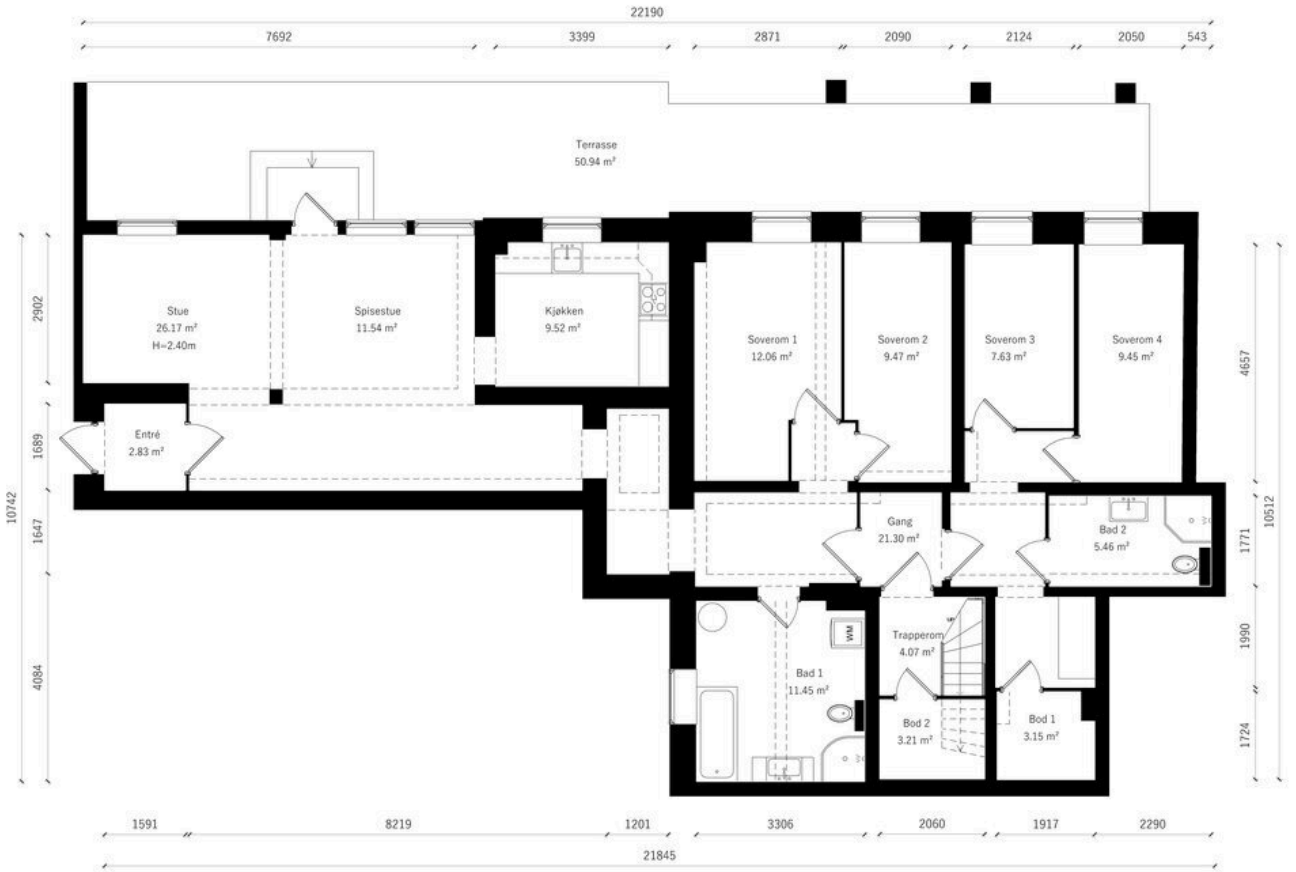
- Verdt å merke seg:
- Store vindusflater med gode lys- og solforhold
- Herskapelig villa
- Fire gode soverom
- To romslige, flislagte bad
- Lekkert kjøkken (2019)
- Terrasse på hele 51 m²
- Medfølgende p-plass
- Pent opparbeidet felles hage
- Nærhet til offentlig transport
- Gangavstand til fantastiske turmuligheter sommer som vinter
- Balansert ventilasjon
- Mulighet for hybel*

Arealer og innhold

BRA-i:	157 kvm
Totalt BRA:	157 kvm
TBA:	51 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 157 kvm. Bad, entré, kjøkken, 4 soverom, stue, dusjbad
Total BRA: 157 kvm.
TBA: 51 kvm. Terrasse



Skullerudbakken 12B

Underetasje

Les mer om arealberegningen

©2026 Alle rettigheter reservert

BO3D




















15:35
GRAM
BOSCH

















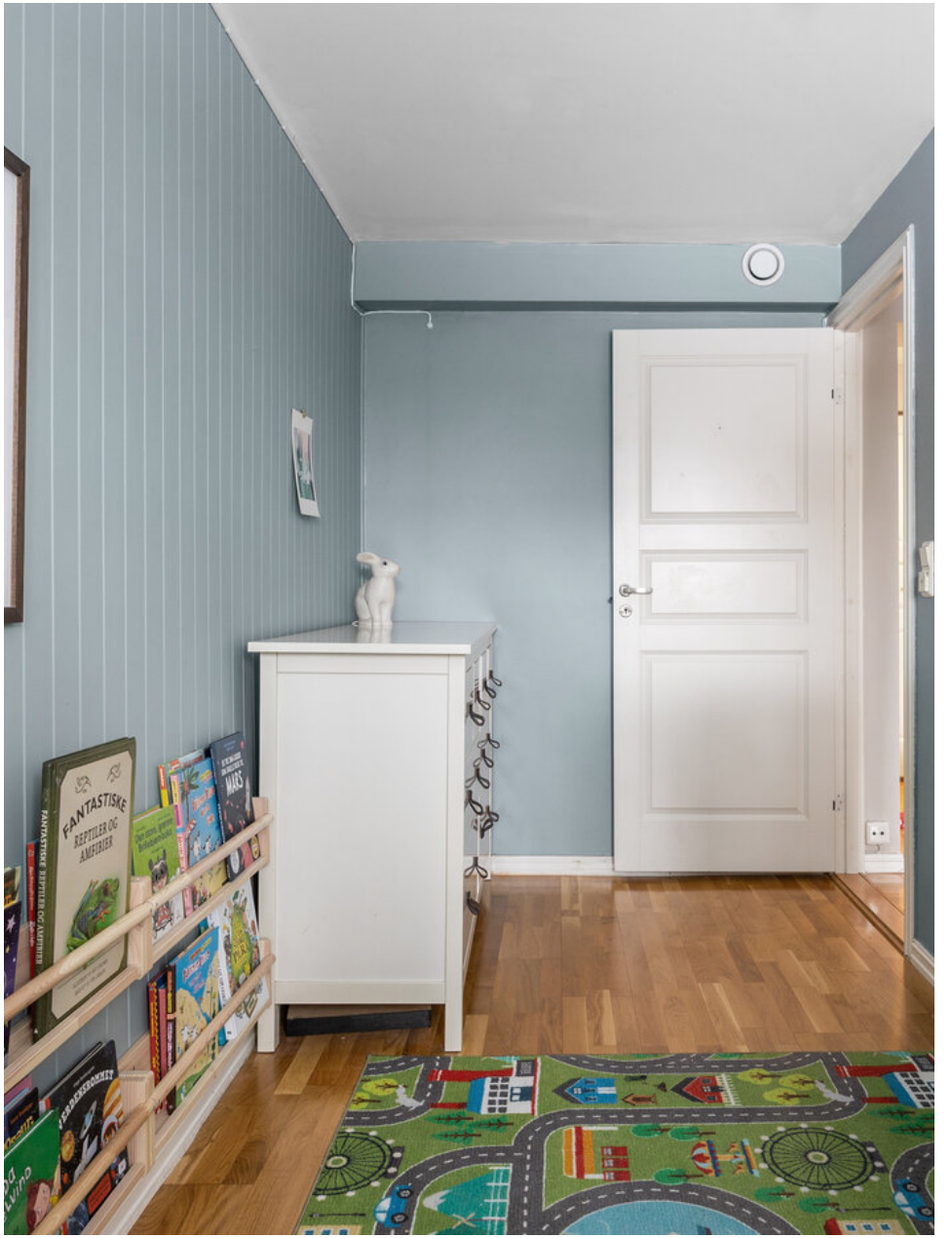

SÄPO
SÄPO










FANTASTISKE
REPTILER OG
AMFIBIER
MARS








































Utgang Exit






EXTRA
7-23 (8-21)
EXTRA

Informasjon

Skullerudbakken 12B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0018/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Skullerudbakken 12B, 1189 OSLO
Gnr 168, bnr 125, snr 2 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Pål Magne Ånestad
Karoline Unnerud

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)
15 100,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 215 100,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
205 370,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 421 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 434 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1927

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 157 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 51 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 157 kvm. Bad, entré, kjøkken, 4 soverom, stue, dusjbad
Total BRA: 157 kvm.

TBA: 51 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Terrasse (TBA) avrundet til 51 m². Del av terrassen under balkongen er fellesdel. Arealet er avdelt med et bord (som er skrudd ned i terrassen)
og utgjør ca. 4,5 m². (Fellesdelen er ikke del av arealet som er oppgitt som TBA for denne seksjonen).

Innhold

Bad, entré, kjøkken, 4 soverom, stue, dusjbad.
Markterrasse på ca. 51 m² (kun ca. oppmålt, mindre avvik må påberegnes).

Standard

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann:
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluket er løst. Det er ikke synlig membranløsning under klemringen
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- I dette tilfellet vil vann renne ned i grunn.
- Utbedring betyr i praksis rehabilitering av badet.
- Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluket er skjevt. Det er ikke synlig membranløsning under klemringen

Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Andre utvendige forhold:
- Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av Takstmann Hans Petter Tangen og datert 2025. Rapporten er bygget opp med fritekst og anbefalinger til vedlikehold. Hovedkonklusjonen i rapporten er at sameiet har et vedlikeholdsbehov og at det anbefales en del nødvendige oppgraderinger. Nytt tak lagt på halve hovedhuset (sør og vest) i 2020. Andre halvdelen av hovedhuset har tak fra 2014 fra samme firma. Det henvises til rapporten for detaljerte vurderinger av utvendige forhold som drenering, yttervegger osv.
- I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. I dette tilfellet er det behovet for utbedringer som er utslagsgivende

Innvendig > Overflater - 2:
- Løs flis/bom i flis.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Rom Under Terreng:
- Vurderingen er gitt på bakgrunn av de undersøkelsene som er beskrevet. Siden hulltakingen ikke gir tilgang til hulrom inn mot muren så er ikke undersøkelsen helt optimal.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er ikke noe lov- eller forskriftskrav å merke rørkurser, men denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Med digitalt vater er det målt motfall enkelte steder utenfor dusjen.
- Tett fotlist hindrer eventuelt lekkasjevann fra uten for dusjen å renne ned i sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Våtrom > Underetasje > dusjbad > Overflater Gulv:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Med digitalt vater er det målt motfall enkelte steder utenfor dusjen.
- Tett fotlist hindrer eventuelt lekkasjevann fra uten for dusjen å renne ned i sluk.

Våtrom > Underetasje > dusjbad > Sanitærutstyr og innredning:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Skade i servant.

Helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

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.
- El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Parkering

Det medfølger bruksrett til egen parkeringsplass utenfor: Plass nr. 2.

Styret informerer om at alle kostnader for evt. montering og bruk av elbil-lader tilkommer den enkelte seksjon.

Gjesteparkering: Sameiet eier parkeringsplassene nedenfor bommen sammen med borettslagene rundt oss. Disse plassene er i utgangspunktet kun for gjester, og vi som bor der kan derfor ikke parkere bilene våre der.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, både faglært og ufaglært.
- Abildsø elektriske AS Byttet taklamper (2023) og termostat på hovedbad (2026). - Bademiljø-Experten AS (I regi av forrige eier) Nytt dusjkabinett og regnfallsdusj, vask og kommode installert på hovedbad. Ny vask, speilskap og sideskap på det mindre badet. - Egeninnsats Lagt ny silikonfuge langs vegg i dusj på hovedbad (2026) Byttet taklamper på det lille badet (2023).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei.
- Dette ble ikke gjort, i følge forrige eier (bad fra 2009).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei.
- Ikke kjent med om dokumentasjon finnes.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
-Brødrene Koteng NUF (i regi av forrige eier) Terrasse på bakkeplan ble utvidet med 22 m2 i mai 2015. - Albretsen & Groshenning AS (i tidligere eiertid) Lekkasje i tak i slutten av 2019. Midlertidig utbedring ble gjort. Nytt tak lagt på halve hovedhuset (sør og vest) i 2020. Andre halvdelen av hovedhuset har tak fra 2014 fra samme firma.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
- AG Installasjon AS (i regi av forrige eier) Nye kurser til kjøkken lagt i 2019 i forbindelse med installasjon av nytt kjøkken - Abildsø elektriske AS Ny kurs lagt for å koble til varmepumpe og montere jordfeilautomat i 2023. Samtidig ble taklamper på hovedbadet og stikkontakt i stuen byttet ut. I forbindelse med feilsøking ble det funnet feil på termostat/føler i bod, så termostatet ble koblet ut og fjernet. Byttet termostat på hovedbadet i 2026. - Leithe & Christiansen AS Montert to dimmere i gang ved soverom og hovedbad (2021).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Nei.
- Feilsøk i 2023, hvor det ble funnet feil på termostat/føler i bod. Ingen større kontroll.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Nei.
- Flere andre seksjoner har installert dette.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei.
- Ikke oss bekjent, utover at det trolig har blitt gjort i forbindelse med oppussingen i 2009.

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.
- Kan trygt anta det, da det er et 100 år gammelt bygg som opprinnelig var et tuberkulosehjem, men vi har ingen konkret informasjon.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
- Nei.
- Vannforsyning er kommunal.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Nei.
- Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Filter har vært byttet hvert år.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja.
- Forrige eier målte fortløpende med egne måleinstrumenter i perioden 2012-2021. <50 Bq/m3 i årsmiddel.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja.
- Fuktopptrekk fra grunn i brannvegg mot naboseksjon i 2014 pga feil ved konstruksjon av brannvegg. Vegg ble revet og feil opprettet ved at manglende gulvstøp mellom seksjoner ble gjort. Ny brannvegg satt opp på toppen av ny gulvstøp. Ingen problemer etter 2014. Feilen ble opprinnelig oppdaget av naboseksjon.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Toppleiligheten i C-oppgangen har mistenkt utettheter i tak. Jeg har ikke detaljkunnskap om hva som skjedde videre, men vet at det ble gjort arbeid med en vifte. Enkelte terrassebord bærer preg av slitasje.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ja.
- Feilsøk påviste feil ved termostat/føler i bod. Denne ble fjernet og dekklokk montert. (2023) - Stikkontakt i speilskapet på det lille badet virker ikke.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Nei.
- Noe knirk i parkettgulv og enkelte dørkarmer inne. Sprekker i pyntekarmer på vinduer i stue. En sprekk langs vegg/tak i gang mot soverom og bad, men ser ut som om malingen har sprukket.

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.
- Ja.
- Sameiet har tidligere (før vår eiertid) hatt rotter i kjellerboder og en seksjon i andre enden av huset. En seksjon i en annen del av huset meldte vinter 2025 om lyder i veggen. Skadedyrkontrollør fant ingenting og saken ble avsluttet. Høsten 2022 var det en del insekter i vestdelen av leiligheten. Vi satte ut feller og rengjorde hyppigere, hvilket løste problemet. Ellers er dette en kjellerleilighet, så det er påregnelig at det dukker opp insekter i ny og ne.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
- Nei.
- Det er, i følge forrige eier, gjort klart for vann/avløp i vestenden av leiligheten dersom man ønsker å skille ut en hybeldel for utleie.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Sameiet innhentet en tilstandsrapport for bygget i 2025 og denne er oversendt til takstmann.

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.
- Vi vil snarere si at det er veldig godt bomiljø i Skullerudbakken.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei.
- Fellesutgiftene ble økt i 2023 og 2024.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

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:

Bygg oppført i bærende mur- og trekonstruksjoner. Skråtakskonstruksjon i tre. Tekket med takstein. Nytt tak lagt på halve hovedhuset (sør og vest) i 2020. Andre halvdelen av hovedhuset har tak fra 2014 fra samme firma. 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede. Ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman. Terrassedør fra 2009 med glassfelt. Noen bruksmerker. Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 51 m². Terrassen er omtrent sydvendt. Brødrene Koteng NUF utvidet terrassen i regi av forrige eier med ca. 22 m² i mai 2015.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Blått skap i stuen.
- Vaskemaskin og tørketrommel.
- Hvitt skap på kjøkkenet (ikke del av opprinnelig kjøkkeninnredning).
- Fryseboks i boden.
- Stringhylla på kjøkkenet .

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret har informert om at de må informeres vedrørende evt. utleie.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varme i gulvene på badene, soverommene, entréen, gangarealer, kjøkkenet og stuen. Supplerende elektriske panelovner i stuen og på et soverom. Det er ikke gulvvarme i flislagte arealer i bod og gang ved dusjbadet eller i trappegang.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 20 591 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 814,- pr. mnd.
Inkluderer: Fellesutgiftene inkluderer: Internett fra Telenor, forsikring av eiendommen (Gjensidige), kommunale avgifter, drift og vedlikehold, renter og avdrag på lån.

Felleskostnader fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

Styret informerer på epost datert 15.02.2026 at det ikke er vedtatt øking i fellesutgiftene, men at det planlegges for større vedlikehold av bygningsmassen til sameiet i.l.a. 2026/2027. Det er forventet en økning i fellesutgiftene, men det er ikke fattet noe vedtak om dette eller evt. størrelse på økningen per dags dato.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 365 669,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 9 462 677,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en fellesavtale på internett med Telenor og denne betales gjennom fellesutgiftene. Det er mulig å kjøpe oppgraderinger eller tilleggstjenester for egen regning.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Skullerudbakken 12, orgnr. 994895516

Om sameiet

Skullerudbakken 12 ble ferdigstilt i 1928 og var da et sanatorium for tuberkulosepasienter. Siden har bygget blitt brukt til flere formål, før det i 2009 ble totalrehabilitert og seksjonert til selveierleiligheter.

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av Takstmann Hans Petter Tangen og datert 2025. Rapporten er bygget opp med fritekst og anbefalinger til vedlikehold. Hovedkonklusjonen i rapporten er at sameiet har et vedlikeholdsbehov og at det anbefales en del nødvendige oppgraderinger. Nytt tak lagt på halve hovedhuset (sør og vest) i 2020. Andre halvdelen av hovedhuset har tak fra 2014 fra samme firma.

16.02.2026 har sameiet hatt takstmann via huseierne landsforbund for å vurdere huset for en tilsynsrapport. Ref. referat årsmøte 28.04.2025 er det prioritert før alle andre kostnader tas til vurdering, da de først og fremst må finne ut hva som haster med å fikse på huset.

Det har vært fuktighet i felles kjeller. Det er ønskelig å sjekke opp det gjennom tilsynsrapporten.

Inngang B og C har utfordringer med ringeklokke/døråpner. Styret skal forsøke å finne ut hvem som har utført jobben tidligere og få det i orden.

Ellers se referat årsmøte og info. 2025.

Styret informerer på epost datert 15.02.2026 at det ikke er vedtatt øking i fellesutgiftene, men at det planlegges for større vedlikehold av bygningsmassen til sameiet i.l.a. 2026/2027. Det er forventet en økning i fellesutgiftene, men det er ikke fattet noe vedtak om dette eller evt. størrelse på økningen per dags dato.

Diverse:
Hovedkran for vann:
Det finnes to hovedkraner for vann. Den ene er under en luke i terrassegulvet utenfor terrassedøren til seksjon 2. Den andre kranen er i et panel i veggen inne på hovedsoverommet i seksjon 2. Denne er enklest å komme til, så derfor bør en ved ønske om å stenge vannet i hele huset enklest kontakte eier av seksjon 2.

Sykkelparkering:
Sykler som brukes jevnlig kan parkeres i stativet utenfor oppgang B. Om vinteren kan noen sykler lagres inne i gangen i oppgang C så langt det er plass.

Forretningsfører

Sameiet Skullerudbakken 12

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 15 100,-pr. 15.02.2026

DnB bank ASA

Saldo: 98162 kr per 15.02.2026
Nedbet. dato: 01.07.2027
Rentesats:9,1%
Avdrag: 5373 kr
Bet. f.o.m.: 01.10.2020

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 7 534,- pr. 01.01.2026

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes. Det er som regel to dugnader i løpet av året, på våren og høsten, samt noen mindre og mer sporadiske hvis behovet er der. I sommerhalvåret fordeles arbeidet med klipping av plen og andre enkle gjøremål på tomten.

Trappevask: Trappene i oppgangene B og C vaskes regelmessig og etter tur av beboerne i de respektive oppgangene. Signer på ukelisten som henger på veggen ved siden av inngangsdøren etter endt trappevask.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.

Sameiets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 80013696

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 2 100 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et attraktivt veletablert og naturskjønt boligområde på Skullerud med nærhet til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren og kort vei til Oslo sentrum, gjør dette området til et meget ettertraktet boligområde.

Like utenfor døren finner du flotte turområder både sommer- og vinterstid. Om sommeren finnes det stier, lysløyper og turveier som er fine til turgåing, sykling og løping. Om vinteren blir det kjørt opp skispor i lysløypene i tillegg til et stort nettverk av andre løyper. Det er kort gange til både Rustadsaga og Skullerudstua som er naturlige utgangspunkter for turer i marka. Ved markastuene Rustadsaga, Skullerudstua og Mariholtet kan du få kjøpt deilig bakst og varmretter hele året.

Nærmeste treningssenter er Skullerud Sport Senter. Det er også et meget aktivt idrettsmiljø i Rustad idrettslag innen fotball og ski. Oslo Klatresenter, som er Nord-Europas største klatresenter, finner du i nabolaget, samt rideskole. Videre er det kort vei til Nøklevann med gode badeplasser, kanoutleie og kajakklubb, samt Ulsrudvann som har flotte badeplasser. Østensjøvannet ligger også like i nærheten med fine turstier.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Coop Extra. Du finner også flere servicetilbud i nærområdet som Plantasjen, Tidbakeri, Sørensen Sport, frisør, sushi, Sanremo Restaurant & Pizzeria i kort gangavstand. Lambertseter senter er kun en liten kjøretur unna og her finnes det et godt og variert utvalg av kafeer, restauranter, forretninger, servicetilbud, helsetjenester, bibliotek og Symra kino. Bøler Senter ligger også i nærheten med blant annet Vinmonopol, Coop, bokhandler, apotek, frisør, blomsterbutikk med flere.

Umiddelbar nærhet til et bredt tilbud av offentlig kommunikasjon via buss, flybuss og T-bane, hvorav nærmeste holdeplass er Skullerud T-banestasjon som ligger i gåavstand fra boligen. Like utenfor døren finner du Skullerudbakken bussholdeplass med linje 76 Helsfyr/76 Mortensrud. Med bil tar det ca. 8 min til Lambertseter, 11 min til Manglerud, 18 min til Oslo S og 40 min til Oslo lufthavn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjons-dokument datert 16.06.1927. Ekspedisjons-dokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjons-dokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført.

At ekspedisjons-dokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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.

Bygget var opprinnelig et tuberkulosehjem. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 23. juni 2009. Det foreligger ferdigattest for omgjøring fra sykehjem til 11. leiligheter datert 09.03.2010.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er flere sett byggetegninger i kommunens saksinnsyn. Ett tegningssett er merket med "utgått". Leilighetens planløsning stemmer med et av tegningssettene som er merket med "utgått", men det er forskjellige plantegninger av leiligheten i samme mappe. Det er ikke gjort noen ytterligere undersøkelser og interessenter er nødt til selv å gjøre nødvendige undersøkelser. Det går ikke klart frem av tilgjengelige dokumenter hva som gjelder. Forskjellen på de forskjellige tegningene er plasseringen av dusjbadet (bad 2).
Antall rom og bad osv. er det samme.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Det er vedtatt bygging/montering av takterrasse/balkong på takflaten utenfor leilighet i 3. etg, i Skullerudbakken 12 C.

Igangsettelsestillatelse ble gitt 27.09.2023. Det er ikke ferdigattest på tiltak. For mer informasjon se planinnsyn.
Skullerudbakken 12 C - Bygging/montering av takterrasse/balkong:
Siste dok.: 04.09.2025.
Saksnummer: 202120095
Saken er avsluttes, og forsettes i sak: 2025/09972.
Siste dok.: 10.09.2025.

Fysisk risiko på eiendommen: Overvann. Overvann skal håndteres i tråd med kommuneplanens bestemmelser pkt.24.1 og 24.2 og kommunens retningslinjer og veiledning for overvannshåndtering. For mer informasjon søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på planinnsyn Oslo kommune.

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Eiendommen ligger i grønn sone for svevestøv og nitrogendioksid, og gul støysone.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/168/125/2:
17.02.2026 - Dokumentnr: 188401 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

11.11.2009 - Dokumentnr: 858260 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 150/1005

09.12.2011 - Dokumentnr: 1033974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:30
Bestemmelse om rett til å ha plassert renovansjonsutstyr i form av avfallsbrønner eller tillsavarende plassert på eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2011 - Dokumentnr: 1034028 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:30

Rett til bruk av to utvendige parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

I grunnkboken er det tinglyst to parkeringsplasser, men det følger kun en parkeringsplass ved kjøp av boligen.

Trappene i oppgangene B og C vaskes regelmessig og etter tur av beboerne i de respektive oppgangene. Signer på ukelisten som henger på veggen ved siden av inngangsdøren etter endt trappevask.

Det finnes to hovedkraner for vann. Den ene er under en luke i terrassegulvet utenfor terrassedøren til seksjon 2. Den andre kranen er i et panel i veggen inne på hovedsoverommet i seksjon 2. Denne er enklest å komme til, så derfor en ved ønske om å stenge vannet i hele huset enklest kontakte eier av seksjon 2.

Felles utstyr og redskap som benyttes til hagearbeid finner man i boden (det lille huset) i hagen.

Sykler som brukes jevnlig kan parkeres i stativet utenfor oppgang B. Om vinteren kan noen sykler lagres inne i gangen i oppgang C så langt det er plass.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp.

Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 720,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 15 000,-

Samlet skal selger betale kr. 163 995,- 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 19. februar 2026

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Ansvarlig megler

Don Tuan Tran, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99381521

Meglerforetaket

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2
0694 OSLO
Juridisk navn: Østensjø Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 307 803

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).

Vedlegg

Skullerudbakken 12B

Skullerudbakken 12B

Nabolaget Skullerud - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 120 elever, 10 klasser	4 min 0.3 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	16 min 1.3 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	5 min 2.3 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	16 min 1.3 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.4 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	7 min 3.5 km

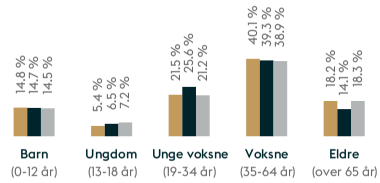
Offentlig transport

Skullerudbakken Linje 70N, 76	2 min 0.1 km
Skullerud Linje 2, 3	8 min 0.7 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.7 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 7.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9 km

Barnehager

Gartnerboligen barnehage (1-5 ... 54 barn	5 min 0.4 km
Skullerudhøgda barnehage (1-5 ... 49 barn	9 min 0.7 km
Lopperud barnehage (1-5 år) 90 barn	16 min 1.4 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

Leirskallen flerbrukshall	13 min
Rustad	18 min
Skullerud Sport Senter	9 min
EVO Bøler Senter	5 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

Boligbygg med flere boenheter

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO

OSLO kommune

gnr. 168, bnr. 125, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 157 m² BRA-i: 157 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 13722-3265 **Referansenummer:** ZU1589

Foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

Medlem av NITO

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.

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 125
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1927

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende mur- og trekonstruksjoner. Skråtakskonstruksjon i tre. Tekket med takstein. Nytt tak lagt på halve hovedhuset (sør og vest) i 2020. Andre halvdelen av hovedhuset har tak fra 2014 fra samme firma.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman. Terrassedør fra 2009 med glassfelt. Noen bruksmerker.

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 51 m². Terrassen er omtrent sydvendt. Brødrene Koteng NUF utvidet terrassen i regi av forrige eier med ca. 22 m² i mai 2015.

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av Takstmann Hans Petter Tangen og datert 2025. Rapporten er bygget opp med fritekst og anbefalinger til vedlikehold. Hovedkonklusjonen i rapporten er at sameiet har et vedlikeholdsbehov og at det anbefales en del nødvendige oppgraderinger. Det henvises til rapporten for detaljerte vurderinger av utvendige forhold som drenering, yttervegger osv.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3- stavs parkett i hovedsak. Fliser i entréen, i trappegangen og boden som leder opp i oppgang og i bod og gang innerst i leiligheten. Veggflater: Malte flater og malte panelplater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Deler av leiligheten ligger under terreng. Det er utført hulltaking i plate på veggen ut mot p- plassene på forsiden av huset. Veggen har hardplateisolasjon. Isolasjonen begrenser innsyn i stor grad. isolasjonen er ikke skjært ut for inspeksjonens skyld siden dette kan svekke veggens egenskaper. Det er ikke mulig å utføre noen god fuktmåling inne i borehullet, men det er utført fuktmåling med pigger i fotlist langs gulvet flere steder i samme rom som hulltakingen og i boden i trapperommet. Målinger er utført med Protimeter Surveymaster. Det er ikke målt fukt på målinger. Det observeres ingen misfarging eller skader på tilgjengelige deler av veggen.

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Trappen leder opp til oppgangen (rømningsvei). Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

Profilerte innerdører.

Oppvarming: Varme i gulvene på badene, soverommene, entréen, gangarealer, kjøkkenet og stuen. Supplerende elektriske panelovner i stuen og på et soverom. Det er ikke gulvvarme i flislagte arealer i bod og gang ved dusjbadet eller i trappegang.

VÅTROM Gå til side

Dusjbad:

Flislagt bad med dusjnisje, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Nyere servant, speilskap og sideskap på badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje og innebygget badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Det ble satt inn nytt dusjhjørne med regnskogdusj og servant av forrige eier av Bademiljø-Experten AS.

Eier har med egeninnsats lagt ny silikonfuge langs vegg i dusj på hovedbad (2026)

Badet er fra 2009.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med integrerte håndtak.

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 125
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2019.

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet på både varmt- og kaldtvannsrøret. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner til begge bad. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Forøvrig skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i en bod og bad. Overstrømming mellom boden under trappen og trapperommet. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i gangen bak kjøkkenet, det er ingen feilmeldinger på displayet på befaringen. Eier opplyser at det er tegnet abonnement på filtere som kommer i posten ved behov.

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på badet. Berederen er fuktsikret ved at berederen står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 16 kurser.

Det er opplyst at følgende er utført:

* Abildsø elektriske AS Byttet taklamper (2023) og termostat på hovedbad (2026).
* Byttet taklamper på det dusjbadet i 2023.
* AG Installasjon AS (i regi av forrige eier) la nye kurser til kjøkkenet i 2019 i
* forbindelse med installasjon av nytt kjøkken.
* Abildsø elektriske AS har lagt ny kurs til varmepumpe og montert jordfeilautomat i 2023.
* Samtidig ble taklamper på hovedbadet og stikkontakt i stuen byttet ut. I forbindelse med feilsøking ble det funnet feil på termostat/føler i bod, så termostaten ble koblet ut og fjernet.
* Byttet termostat på hovedbadet i 2026. - Leithe &
* Christiansen AS har montert to dimmere i gang ved soverom og hovedbad (2021)

Det er opplyst at stikkontakt i speilskapet på det lille badet ikke virker.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

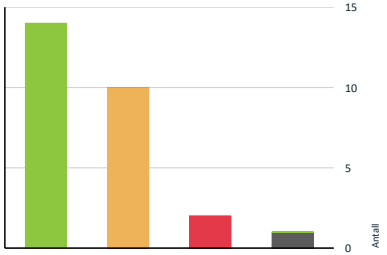
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er flere sett byggetegninger i kommunens saksinnsyn. Ett tegningssett er merket med "utgått". Leilighetens planløsning stemmer med et av tegningssettene som er merket med "utgått", men det er forskjellige plantegninger av leiligheten i samme mappe. Det er ikke gjort noen ytterligere undersøkelser og interessenter er nødt til selv å gjøre nødvendige undersøkelser. Det går ikke klart frem av tilgjengelige dokumenter hva som gjelder. Forskjellen på de forskjellige tegningene er plasseringen av dusjbadet (bad 2). Antall rom og bad osv. er det samme.

Sammendrag av boligens tilstand

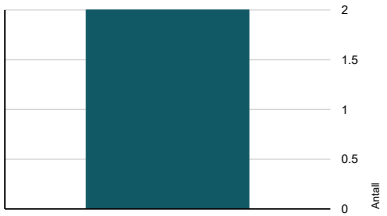
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > dusjbad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - 2** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > dusjbad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > dusjbad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 125
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1927

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2009	Ombygging	Byggesaksnummer 200006611. Brukstillatelse og ferdigattest er gitt i 2009. Gjelder ombygging fra sykehjem til boliger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

TG 1 Dører

Ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman. Terrassedør fra 2009 med glassfelt. Noen bruksmerker.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse i trekonstruksjon. Terrassen er på ca. 51 m². Terrassen er omtrent sydvendt.

Del av terrassen under balkongen er fellesdel. Arealet er avdelt med et bord (som er skrudd ned i terrassen) og utgjør ca. 4,5 m².

Brødrene Koteng NUF utvidet terrassen i regi av forrige eier med ca. 22 m² i mai 2015.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

TG 2 Andre utvendige forhold

Sameiet har en vedlikeholdsplan utarbeidet av Takstmann Hans Petter Tangen og datert 2025. Rapporten er bygget opp med fritekst og anbefalinger til vedlikehold. Hovedkonklusjonen i rapporten er at sameiet har et vedlikeholdsbehov og at det anbefales en del nødvendige oppgraderinger.

Nytt tak lagt på halve hovedhuset (sør og vest) i 2020. Andre halvdelen av hovedhuset har tak fra 2014 fra samme firma.

Det henvises til rapporten for detaljerte vurderinger av utvendige forhold som drenering, yttervegger osv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader. I dette tilfellet er det behovet for utbedringer som er utslagsgivende.

Det henvises til rapporten for detaljerte forhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak og oppfølging av vedlikehold på fellesdeler er samseiets ansvar, ikke den enkelte beboer.

Om det finnes konkrete planer for sameiet

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett i hovedsak. Fliser i entréen, i trappegangen og boden som leder opp i oppgang og i bod og gang innerst i leiligheten. Veggflater: Malte flater og malte panelplater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det forekommer bruksmerker etter bruk, veggfester etc.

TG 2 Overflater - 2

Fliser i trappegang.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Løs flis/bom i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ta opp fliser og legge på nytt hvis mulig. Det er viktig at underlaget er helt "dødt". Underlag for flis kan være gipsplate eller støp. Kontakt flislegger for vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 125
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Målinger i stue: 7 mm. over 2 meter og ca. 17 mm. gjennom hele rommet. Stort soverom: 6 mm. over 2 meter og ca. 10 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

For store skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av leiligheten ligger under terreng.

Det er utført hulltaking i plate på veggen ut mot p- plassene på forsiden av huset. Veggen har hardplateisolasjon. Isolasjonen begrenser innsyn i stor grad. isolasjonen er ikke skjært ut for inspeksjonens skyld siden dette kan svekke veggens egenskaper. Det er ikke mulig å utføre noen god fuktmåling inne i borehullet, men det er utført fuktmåling med pigger i fotlist langs gulvet flere steder i samme rom som hulltakingen og i boden i trapperommet. Målinger er utført med Protimeter Surveymaster. Det er ikke målt fukt på målinger.

Det observeres ingen misfarging eller skader på tilgjengelige deler av veggen.

Det presiseres at hulltaking er utført på ett sted i kjelleren og at boring av hull andre steder og til andre årstider kan gi andre resultater. Været på befaringen er kaldt og tørt vintervær.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurderingen er gitt på bakgrunn av de undersøkelsene som er beskrevet. Siden hulltakingen ikke gir tilgang til hulrom inn mot muren så er ikke undersøkelsen helt optimal.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rom under terreng er generelt en risikokonstruksjon og man bør følge med på om det oppstår misfarging på vegger og gulv. Ved eventuelt å kle inn vegger med plater etc. mister man muligheten til enkelt å inspisere selve muren. God ventilering i kombinasjon med oppvarming er med på å holde kjellere tørre. I tillegg må drenering og fuktsikring utvendig være i orden.

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Trappen leder opp til oppgangen (rømningsvei). Rekkverk/håndløper på en side av trappen.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører.

Oppvarming

Varme i gulvene på badene, soverommene, entréen, gangarealer, kjkøkkenet og stuen. Supplerende elektriske panelovner i stuen og på et soverom. Det er ikke gulvvarme i flislagte arealer i bod og gang ved dusjbadet eller i trappegang.

Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje og innebygget badekar, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Det ble satt inn nytt dusjhjørne med regnskogdusj og servant av forrige eier av Bademiljø-Experten AS.

Eier har med egeninnsats lagt ny silikonfuge langs vegg i dusj på hovedbad (2026)

Badet er fra 2009.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

To gamle borehull i fliser ved døren.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 21 mm. Høyde på terskel er ca. 15 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Med digitalt vater er det målt motfall enkelte steder utenfor dusjen.

Tett fotlist hindrer eventuelt lekkasjevann fra uten for dusjen å renne ned i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Den tette fotlisten bør perforeres med noen hull eller ved å slisse åpninger sånn at vann fra utsiden kan renne inn mot sluket.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring i dusjen. Det er ikke synlig membranmansjett i sluket.

Avrenning fra badekaret skjer med rør lagt ned i støpen under karet. (Ikke sluk).

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sluket er løst. Det er ikke synlig membranløsning under klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

I dette tilfellet vil vann renne ned i grunn.

Utbedring betyr i praksis rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Innebygget badekar. Badekaret har en avtagbar sjalusirist som sikrer inspeksjonsmulighet. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

UNDERETASJE > DUSJBAD

Generell

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 125
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Flislagt bad med dusjnisje, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Nyere servant, speilskap og sideskap på badet.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

To gamle borehull i fliser utenfor dusjen. Hullene er tettet med silikon.

UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 22 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Med digitalt vater er det målt motfall enkelte steder utenfor dusjen.

Tett fotlist hindrer eventuelt lekkasjevann fra uten for dusjen å renne ned i sluk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Den tette fotlisten bør perforeres med noen hull eller ved å slisse åpninger sånn at vann fra utsiden kan renne inn mot sluket.

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring i dusjen. Det er ikke synlig membranmansjett i sluket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sluket er skjevt. Det er ikke synlig membranløsning under klemringen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

I dette tilfellet vil vann renne ned i grunn.

Utbedring betyr i praksis rehabilitering av badet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk.

UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Skade i servant. Se bilde.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Skaden i servanten er estetisk og har liten praktisk betydning. Ved utbedring må servanten byttes.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

UNDERETASJE > DUSJBAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Tilstandsrapport



Test av avtrekk. Papiret henger.

UNDERETASJE > DUSJBAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er betong/murvegg på badet. Hulltaking er derfor ikke utført. Det er utført fuktsøk med Protimeter Surveymaster på overflater inne på badet uten at det ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter med integrerte håndtak. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2019.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet på både varmt- og kaldtvannsrøret.

Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner til begge bad. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann.

Forøvrig skjult anlegg.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke noe lov- eller forskriftskrav å merke rørkurser, men denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger.



Rørskap med stoppekraner.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast (under servanter etc.). Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventiler er plassert i en bod og bad. Overstrømming mellom boden under trappen og trapperommet. Ventilator på kjøkkenet. Tilluftsventiler i stue og soverom. Overstrømmingsspalter under dørene. Aggregatet er plassert i gangen bak kjøkkenet, det er ingen feilmeldinger på displayet på befaringen. Eier opplyser at det er tegnet abonnement på filtere som kommer i posten ved behov.



Ventilasjonsaggregat i gangen.

TG 1 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe. Innedelen er plassert i stuen. Det er opplyst at pumpen fungerer som den skal.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 125
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter plassert på badet. Berederen er fuktsikret ved at berederen står i rom med sluk. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

Berederen er koblet til stikkontakt. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Gjeldende regler kom i 2008 og ble revidert i 2014.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres fast tilkobling av berederen i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende fast tilkobling øker risikoen for varmegang og brannfare i tilkoblingen. Kontakt elektriker.

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.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 16 kurser.

Det er opplyst at følgende er utført:

* Abildsø elektriske AS Byttet taklamper (2023) og termostat på hovedbad (2026).
* Byttet taklamper på det dusjbadet i 2023.
* AG Installasjon AS (i regi av forrige eier) la nye kurser til kjøkkenet i 2019 i
* forbindelse med installasjon av nytt kjøkken.
* Abildsø elektriske AS har lagt ny kurs til varmepumpe og montert jordfeilautomat i 2023.
* Samtidig ble taklamper på hovedbadet og stikkontakt i stuen byttet ut. I forbindelse med feilsøking ble det funnet feil på termostat/føler i bod, så termostaten ble koblet ut og fjernet.
* Byttet termostat på hovedbadet i 2026.
* Leithe & Christiansen AS har montert to dimmere i gang ved soverom og hovedbad (2021)

Det er opplyst at stikkontakt i speilskapet på det lille badet ikke virker.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2009 Tidspunkt for ombygging.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det finnes ikke noen fullgod oversikt fra tidligere eiere.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Det er ikke fremvist samsvarserklæring på installasjon i leiligheten i 2009.

Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført i 2023. Arbeidene er utført av Abildsø Elektriske AS.

Det er fremvist to samsvarserklæringer på arbeider utført i 2023. Arbeidene er utført av Abildsø Elektriske AS.

Se erklæringene for nærmere spesifikasjon av utførte arbeider.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

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

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.

Det er utført en enkel vurdering av HMS (helse, miljø og sikkerhet) i forhold i h.h.t. gjeldende regler. Sjekkpunkter er blant annet høyde på balkongrekkverk, manglende rekkverk, radon, elektrisk anlegg, brannvarsling med mer. Eventuelle avvik skal skrives inn i rapporten, men uten TG (tilstandsgrad). Ved avvik er disse listet opp under dette avsnittet i eget punkt. (Står det ingenting er det ikke avdekket avvik).

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Rekkverk/håndløper på innvendig trapp er målt til ca. 84 cm.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Radon er en luktløs gass som i store konsentrasjoner kan ha negativ helsemessig påvirkning. Radonmåling vil avdekke om det er behov for tiltak. Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 125
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 brannceller inndeling

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 brannceller 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	157			157	51
SUM	**157**				**51**
SUM BRA	**157**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Bad, entré, kjøkken, 4 soverom, stue, dusjbad		

Kommentar

Stikkmåling av høyde viser høyder mellom 236 cm. og 240 cm.

Terrasse (TBA) avrundet til 51 m². Del av terrassen under balkongen er fellesdel. Arealet er avdelt med et bord (som er skrudd ned i terrassen) og utgjør ca. 4,5 m². (Fellesdelen er ikke del av arealet som er oppgitt som TBA for denne seksjonen).

Arealet er beregnet med 3D-laserteknologi som gir nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar2022. Bo3d har stått for prosessering av råfilen og utarbeidelse av målsatt plantegning og arealer til bruk i rapporten. Det er benyttet 3D-skanner av typen Leica BLK2GO. Skanneren sender ut ca. 420 000 laserpunkter i sekundet og lager en digital tvilling av boligen og gir dermed grunnlag for nøyaktig måling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er flere sett byggetegninger i kommunens saksinnsyn. Ett tegningssett er merket med "utgått". Leilighetens planløsning stemmer med et av tegningssettene som er merket med "utgått", men det er forskjellige plantegninger av leiligheten i samme mappe. Det er ikke gjort noen ytterligere undersøkelser og interessenter er nødt til selv å gjøre nødvendige undersøkelser. Det går ikke klart frem av tilgjengelige dokumenter hva som gjelder. Forskjellen på de forskjellige tegningene er plasseringen av dusjbadet (bad 2). Antall rom og bad osv. er det samme.

Nyere håndverkstjenester

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

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 125
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
12.2.2026	Erik Øyum	Takstingeniør
	Karoline Unnerud og Pål Magne Ånestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
301 OSLO	168	125		2	2099 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Skullerudbakken 12 B

Hjemmelshaver
Unnerud Karoline, Ånestad Pål Magne

Kommentar
Det er ikke kjent om seksjonen/andelen har fellesgjeld.

Boligselskap	**Eierandel**	**Organisasjonsnr**
Sameiet Skullerudbakken 12	150 / 1005	994895516

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Skullerud i Oslo. Gangavstand til Østmarka, Skullerudstua og Rustadsaga. Området har flere treningssentre, klatresenter, forretninger og servicetilbud. Kollektivtilbudet er godt utbygget med buss og T- bane. Skole- og barnehagedekningen er god i området. Nærmeste matbutikk er Extra Skullerud og Rema 1000.

Adkomstvei
Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann
Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan V080797.

Skattetakst og formuesverdi

År	**Kommentar**
2025	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	**Avtalenr**	**Type**	**Forsikringssum**	**Årlig premie**

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	12.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 125
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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.

Skullerudbakken 12 B, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 125
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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

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
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
18-0018/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skullerudbakken 12B, 1189 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Pål Magne Ånestad, Karoline Unnerud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. september 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 94096480
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Abildsø elektriske AS Byttet taklamper (2023) og termostat på hovedbad (2026). - Bademiljø-Experten AS (I regi av forrige eier) Nytt dusjkabinett og regnfallsdusj, vask og kommode installert på hovedbad. Ny vask, speilskap og sideskap på det mindre badet. - Egeninnsats Lagt ny silikonfuge langs vegg i dusj på hovedbad (2026) Byttet taklamper på det lille badet (2023)

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

Eventuell kommentar: Dette ble ikke gjort, i følge forrige eier (bad fra 2009)

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

Eventuell kommentar: Ikke kjent med om dokumentasjon finnes.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - Brødrene Koteng NUF (i regi av forrige eier) Terrasse på bakkeplan ble utvidet med 22 m2 i mai 2015. - Albretsen & Groshenning AS (i tidligere eiertid) Lekkasje i tak i slutten av 2019. Midlertidig utbedring ble gjort. Nytt tak lagt på halve hovedhuset (sør og vest) i 2020. Andre halvdelen av hovedhuset har tak fra 2014 fra samme firma.

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: - AG Installasjon AS (i regi av forrige eier) Nye kurser til kjøkken lagt i 2019 i forbindelse med installasjon av nytt kjøkken - Abildsø elektriske AS Ny kurs lagt for å koble til varmepumpe og montere jordfeilautomat i 2023. Samtidig ble taklamper på hovedbadet og stikkontakt i stuen byttet ut. I forbindelse med feilsøking ble det funnet feil på termostat/føler i bod, så termostatet ble koblet ut og fjernet. Byttet termostat på hovedbadet i 2026. - Leithe & Christiansen AS Montert to dimmere i gang ved soverom og hovedbad (2021)

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Feilsøk i 2023, hvor det ble funnet feil på termostat/føler i bod. Ingen større kontroll.

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

Eventuell kommentar: Flere andre seksjoner har installert dette.

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

Eventuell kommentar: Ikke oss bekjent, utover at det trolig har blitt gjort i forbindelse med oppussingen i 2009.

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

Eventuell kommentar: Kan trygt anta det, da det er et 100 år gammelt bygg som opprinnelig var et tuberkulosehjem, men vi har ingen konkret informasjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vannforsyning er kommunal.

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

Nei

Eventuell kommentar: Balansert ventilasjonsanlegg i leiligheten. Filter har vært byttet hvert år.

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?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Forrige eier målte fortløpende med egne måleinstrumenter i perioden 2012-2021. <50 Bq/m3 i årsmiddel

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

Eventuell kommentar: Seksjonen har ikke ildsted.

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

Ja

Beskriv: Fuktopptrekk fra grunn i brannvegg mot naboseksjon i 2014 pga feil ved konstruksjon av brannvegg. Vegg ble revet og feil opprettet ved at manglende gulvstøp mellom seksjoner ble gjort. Ny brannvegg satt opp på toppen av ny gulvstøp. Ingen problemer etter 2014. Feilen ble opprinnelig oppdaget av naboseksjon.

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

Ja

Beskriv: Toppleiligheten i C-oppgangen har mistenkt utettheter i tak. Jeg har ikke detaljkunnskap om hva som skjedde videre, men vet at det ble gjort arbeid med en vifte. Enkelte terrassebord bærer preg av slitasje.

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

Ja

Beskriv: - Feilsøk påviste feil ved termostat/føler i bod. Denne ble fjernet og dekklokk montert. (2023) - Stikkontakt i speilskapet på det lille badet virker ikke.

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

Nei

Eventuell kommentar: Noe knirk i parkettgulv og enkelte dørkarmer inne. Sprekker i pyntekarmer på vinduer i stue. En sprekk langs vegg/tak i gang mot soverom og bad, men ser ut som om malingen har sprukket.

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.

Ja

Beskriv: Sameiet har tidligere (før vår eiertid) hatt rotter i kjellerboder og en seksjon i andre enden av huset. En seksjon i en annen del av huset meldte vinter 2025 om lyder i veggen. Skadedyrkontrollør fant ingenting og saken ble avsluttet. Høsten 2022 var det en del insekter i vestdelen av leiligheten. Vi satte ut feller og rengjorde hyppigere, hvilket løste problemet. Ellers er dette en kjellerleilighet, så det er påregnelig at det dukker opp insekter i ny og ne.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen kjente feil.

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

Eventuell kommentar: Det er, i følge forrige eier, gjort klart for vann/avløp i vestenden av leiligheten dersom man ønsker å skille ut en hybeldel for utleie.

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Sameiet innhentet en tilstandsrapport for bygget i 2025 og denne er oversendt til takstmann.

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? Salgsoppgave og takstrapport da vi kjøpte i 2021.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi vil snarere si at det er veldig godt bomiljø i Skullerudbakken.

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

Eventuell kommentar: Fellesutgiftene ble økt i 2023 og 2024

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.

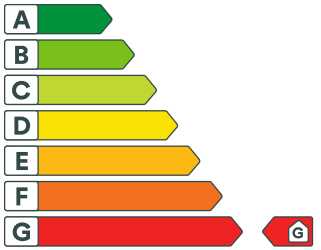
Oppdragsnummer: 18-0018/26

enova

Energiattest



Adresse	
Skullerudbakken 12B, 1189 OSLO	
Dato for energimerking **11.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-258525**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80414285**
Gårdsnummer **168**	Bruksnummer **125**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **U0101**



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 **1927**	Bygningstype **Annen bolig**
Bruksareal **157,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **143,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **350,21 kWh/m²**	

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **350,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **50 079 kWh**



Skullerudbakken 12B, 1189 OSLO

Detaljering

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

Megleropplysninger på Skullerudbakken 12B - gnr. 168, bnr. 125, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Pål Magne Ånestad	Skullerudbakken 12 B, 1189 Oslo	04.02.1985
Karoline Unnerud	Skullerudbakken 12 B, 1189 Oslo	12.11.1990

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på

Styreleder Cathrine Holnes

Informasjon om eiendommen

Sameiets eiendommer: Skullerudbakken 12 C, matrikkelnummer 0301-168/125

Sameiets org.nr: 924244240 Tomten er eiet festet

Navn på bortfester: Festekontrakten utløper:

Har sameiet mottatt nabovarsel? Ja Nei

Foreligger det ferdigattest? Ja Nei Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? Ja Nei

Forsikring for sameiet: Gjensidige Forsikring for borettslag og sameie

Har sameiet hussoppforsikring? Ja Nei dekning av følgeskader

Parkering og garasje

Medfølger det p-/garasjeplass? Ja Nei Plassens nummer: 2

Hvordan blir kjøper eier av plassen? Bruksrett medfølger seksjonen

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? Ja Nei Evt. ekstra kostnad: Alle kostnader for evt montering og bruk av elbil-lader tilkommer den enkelte seksjon

Dyrehold

Er dyrehold tillatt? Ja Nei

Fremleie/godkjennelse

Er fremleie tillatt? Ja Nei Evt. vilkår for fremleie? Styret må informeres vedrørende evt fremleie

Kreves styregodkjenning av ny eier? Ja Nei

Lån, andel fellesgjeld og formue

Sameiets långiver(e): DnB bank ASA Saldo: 98162 kr per 15.02.2026 Nedbet. dato: 01.07.2027 Rentesats:9,1% Avdrag: 5373 kr Bet. f.o.m.: 01.10.2020

1

2

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? Ja Nei

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? 157/1027 andeler = 15006,26 kr

Har sameiet formue? Ja Nei 7534,1 kr per 01.01.26

Fellesutgifter og andre kostnader

Fellesutgifter pr. mnd. 6813,41 kr Er det restanse? Ja Nei

Forfallsdato: 15. hver måned

Avregnes fellesutg.? Ja Nei Er det planlagt endringer av fellesutg.? Ja Nei

Hvis ja, ny fellesutgift:

Når trer eventuell endring i kraft? Ikke vedtatt, men planlegges for større vedlikehold av bygningsmassen til sameiet i.l.a. 2026/2027

Poster til skattemeldingen

Seksjonens renteinntekter kr: Seksjonens renteutgifter kr: 2110,65 kr

Gebyr

Tas det et gebyr for eierskiftet? Ja Nei

Tas det et gebyr for opplysningene? Ja Nei

Eventuelle andre gebyrer:

Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier

Hei alle samme, fortsetter i samme tråd her. Vi har denne uken hatt styremøte, se referat under.

Styremøte ons 7.05:

1. Feiing koster 15 - 20K. Avhenger av vekt på grus. Vi betaler hvert 4 år. Det er vår tur nå. Ønsker å samle alle borettslag for å få felles utgifter til fellesområdene. Da også snømåking.

Alle må varsles for å feie ut fra sin inngang og ut til felles vei i forkant. Vi må få tilbud og meld alle om hva det komme til å koste. Styremedlem i nabo-borettslaget som betalte i fjor vil sender oss oversikten over tidligere brukte leverandører, Cathrine ber om tilbud fra disse. Dette ønsker vi å få gjort før 17.mai.

2. Imorgen (08.05) kommer takstmannen via huseierne landsforbund og vurderer huset for en tilsynsrapport. Når tilsynsrapporten tas må han muligens ha tilgang til leiligheter - dette meldes ifra når Cathrine har snakket ved vedkommende imorgen og får en dato + prisanslag før utføring av tilsynsrapporten blir avtalt.

3. Status økonomi: 43K på konto nå. Hans Magnus tar over som kasserer. Tar et eget møte med Pål for en god overgang.

4. Hans Magnus og Iselin tar på seg oppgaven gressklipping, og i tillegg tar med en gressklipper fra hytta til oss!! Denne kan brukes av alle, og er en oppfordring. I tillegg utsetter vi da kjøp av en robotklipper for å teste dette - men om alle mann bidrar vil dette fungere godt nok.

5. Stine - sender ut invitasjon til Sankthans (SE VEDLEGG).

6. Cathrine hører med Kristin angående brannvarsler og tilbud på fornyelse.

7. Stine må sette opp en dag med elektriker (hennes far)

8. Dørassistenten fikses av Kent-Inge, må justere litt på døren men jobber med saken.

9. Stine hører med Kristi angående hage-møte, om de får satt opp en oversikt over oppgaver og finner en dato for dugnaden.

10. Stine rydder eposten i mai/juni og sletter alt fra etter 2023, men prøver å fiske ut leverandører som kommer på et eget google dokument. Mens Pål setter opp eget dokument for alle innlogginger og informasjon som trengs å få oversikt over av alle som nå er i styret.

Sist men ikke minst har Cathrine og Kent-Inge doner et stort(!!) bord som ble fraktet og bært ut av dem til hagen i går kveld, de har tidligere tatt med benker som passer til. Dette ser helt nydelig ut og er et kjempeflott bidra til å gjøre hagen til en mer sosial plass. Takker for en flott jobb med å få det hit og for donasjonen. Dette håper vi alle vil få glede av fremover.

6. mai 2025 kl. 15:45 skrev

Hei, og takk for deltagelse på årsmøtet 28.04.25. Under finner dere både agenda for møte, referat og informasjon om hva som ble diskutert ved forrige styremøte. Neste styremøte er imorgen 07.05.25.

Årsmøte 28.04.25

Agenda:

1. Valg av møteleder og referent

2. Godkjenning av innkalling og agenda

3. Styrets årsberetning (ny oversikt finner dere i innkallelsen fra Pål på mail)

4. Regnskap

5. Fellesutgifter

6. Fellesoppgaver

7. Valg av styreleder

8. Valg av styremedlemmer

Referat av Stine. Pål leder møte:

1. Ønsker å informere om at bålpannen fyres på St.hans. Det hadde vært hyggelig om alle deltar i hagen denne dagen for å være litt sosiale sammen om man er ledig denne dagen.

2. Brannvarsler - bytte ut i hver leilighet, gammelt oppsett fra 2009 er på tide å få bytta ut (anbefalt etter forrige inspeksjon). Kristin ber om tilbud på å få dette utrettet.

3. Ventilasjonsanlegget - ny leverandør. Cathrine finner en leverandør som kan komme å se på vifta som må byttes ut.

4. Tilsynsrapport - denne må vi få på plass. RASKT. Vi har Gjensidige forsikring og er medlem av Huseierne. Cathrine bestiller dette 29.04.25. Dette vil prioriteres før alle andre kostnader tas til vurdering da vi må først og fremst finne ut av hva som haster med å fikses på huset.

5. Lys i boden er vanskelig - noe må byttes, en vi er litt usikre på hva. Stine spør faren sin om han kan se hva som må fikses.

6. Kent-Inge og Pablo ser på rommet i kjelleren som er felles og om noe kan gjøre med fuktigheten. Vi snakket også om at når vi får en tilsynsrapport på plass så kan vi få bedre innsikt i hvor i lista dette er på prioritering.

7. Hagedugnad - Kristi inviterer til dette, med varsel 2 uker før. Hun, Sam og Anna tar et møte i forkant og finner ut av hva som må gjøres.

Nå som Kent-Inge og Cathrine har donert utemøbler til oss så er det ikke fokus på gress, men vi kjøper inn en gressklipper som blir en ekstra kostnad ved siden av fellesutgiftene. Kent-Inge finner en gressklipper og kjøper denne. Annet: Pål får et tre i gave, vi hjelper med å plante dette på hagedugnaden.

8. Snømåking og feiing - oppgaver som må tas, Cathrine hører derfor med de andre sameiene/borettslag i område om hvilke avtaler de har slik at vi kan få samme avtale. Tidligere avtaler er avsluttet så vi må ha noe nytt på plass.

9. Fellesutgifter - holder det likt.

10. Fellesoppgaver er de samme.

11. Er en blomsterkasse ledig om noen vil ha den! Meld isåfall ifra til Kristin (det er den nærmest flaggstangen).

12. En påbyggende skur - få til dette i hagen når vi har råd til dette. Eventuelt finne en alternativ måte å få det bygget på. Grunnen til at dette er ønsket er at det blir for mange sykler stablet opp på hverandre under vinteren når syklene ikke skal brukes. Skuret må derfor være av god kvalitet og ha en sikker lås mm.

13. Kent-Inge tester an dørassistent på 12c inngangen som han og Cathrine har hos seg. Dette er nødvendig så vi ikke lar døren stå åpen. Denne døren er litt slakk og vi ønsker ikke innbrudd her da mange av syklene står her inne.

14. Bålpanna - vipps Pål: 137,-

15. Pål ønsker ikke å stille til gjenvalg, vi har fiken - men det er andre oppgaver som er økonomiske som må tas hånd om. På årsmøte er det derfor ønske om at Eskil tar hans stilling som kasserer. Dersom han ikke kan er det mulig å melde seg, men både Cathrine og Stine har sagt at de han evnt ta denne rollen - men da må noen andre enten komme inn som styremedlem eller styreleder. Kristi er ny VARA.

16. Cathrine og Stine kommer til å rydde sameiet sin eposten - slette fra 3 år og bakover + finne leverandører og lage en liste på disse men slette alt annet og blokke reklame.

Styremøte februar:

-

1. Anders venner, dette er en leverandør vi har hatt avtale med for å måke, legge grus på vinterstid og feie når det nærmer seg våren og alt har smeltet. Vi ønsker at avtalen skal fornyes og Cathrine vil forsøke å sette dette opp. Mulig kostnaden stiger noe da avtalen er gammel i dag. Dersom dette ikke blir noe av skal styret forsøke å høre med de ulike samboene i området som har likt behov som oss fra bommen og opp - hvilke avtale de har i dag og om vi ikke skal ha en felles.

2. Årsmøte blir -----, —— i hagen. Vi håper at hvertfall én fra hver enhet kan delta.

3. Økonomi: Status er at vi har ca 50.000 nok i pluss. De utgiftene som må diskuteres felles og tilkommer er:

- Tilsynsrapport
- Trefelling og trimming
- Dørassistent i 12C
- Platting under nye møbler som doneres av Cathrine og Kent Inge
- Små innkjøp som robotgressklipper, hekkesaks etc

Disse oppgavene vil nok kreve mer enn 50K, som betyr at de per nå står i kronologisk rekkefølge etter prioritering inntil videre.

4. Inngang B og C har utfordringer med ringeklokke/døråpner. Styret skal forsøke å finne ut hvem som har utført jobben tidligere og få dette i orden.

5. Ventilasjonen - del mangler fremdeles og Cathrine jobber med å kreve ferdigstilling. Fortsettelse følger, dersom det ikke resulterer i ferdigstilling kan vi på årsmøte snakke om vi bare skal skaffe en ny leverandør til å utføre jobben.

6. Utemøbler doneres av Cathrine, trenger muligens hjelp med å få det til levert til hagen. Kan lagres under terrassen.

SAMEIET SKULLERUDBAKKEN 12

HUSORDENSREGLER

Utgave til årsmøte juli 2022 Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. **Beboelse**

   Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. **Støy**

   Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne. Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter. Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille. 2 / 3

3. **Skader og forsikring**

   Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming. Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen. Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen. Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader. Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget. Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. **Bruk av balkonger**

   Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne. Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen.

5. **Brannvern**

   Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke oppbevares foran rømningsveier. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger). Lading av litiumsbatterier (f.eks elsykler) skal ikke foregå uten tilsyn i fellesarealene. Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. **Søppel**

   Avfall som ikke er rest-, plast eller papiravfall må seksjonseier selv kjøre bort.

7. **Plenklipp, vask og snømåking**

   Plenklipping, trappevask og snømåking skal utføres etter oppsatte lister. Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

8. **Dyrehold**

   Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. **Brudd på ordensreglene**

   Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

10. **Endring av husordensreglene**

    Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



Skullerudbakken 12 anno 1941 Foto: Esther Langberg/Oslo

Velkommen til Skullerudbakken 12

Vi håper dette dokumentet kan være til hjelp og nytte for deg som nylig har flyttet inn i dette flotte bygget. Skullerudbakken 12 ble ferdigstilt i 1928 og var da et sanatorium for tuberkulosepasienter. Siden har bygget blitt brukt til flere formål, før det i 2009 ble totalrehabilitert og seksjonert til selveierleiligheter. Du kan lese mer om bygget på Wikipedia.

Styret

Styret kan nås på mail styret.skullerudbakken12@gmail.com

Vi avholder årsmøte på våren eller forsommeren.

Fellesutgifter

Fellesutgiftene fordeles i henhold til størrelsen på leilighetene. Dersom du er usikker på hvor mye du skal betale, kan du kontakte styret.

Fellesutgifter skal innbetales 15. hver måned på denne kontoen:
Sameiet Skullerudbakken 12: 15033054812

Dugnad

I Skullerudbakken 12 har vi som regel to dugnader i løpet av året, på våren og høsten, samt noen mindre og mer sporadiske hvis behovet er der. Vi sparer mye penger på å gjøre dette arbeidet selv, det forventes at beboere stiller opp og hjelper til. I sommerhalvåret fordeler vi arbeidet med klipping av plen og andre enkle gjøremål på tomten.

Brannalarm

Vi har årlig kontroll av brannanlegget, og det hender også at alarmen blir utløst ved et uhell.

Det er viktig at du:

- **alltid møter utenfor oppgang C når alarmen går,** slik at vi får sjekket alle er ok og unngår å måtte tilkalle brannvesenet - en unødig utrykning er kostbart
- **setter deg godt inn i hvordan alarmpanelet virker** for å vite hvor brannalarmen har blitt utløst/hvor det eventuelt brenner, og for å kunne slå av alarmen når man er sikker på at det ikke er brann

Hvis du låner bort leiligheten/har besøk og selv ikke er hjemme, er det viktig at du informerer besøket om de overstående punktene. Hvis noen skal bo hos deg over tid, må du av sikkerhetsmessige årsaker opplyse styret om hvilket telefonnummer de kan nås på.

Brannvarslere og brannslukningsapparat

Alle beboere er lovpålagt å ha brannslukningsutstyr i sin leilighet. Ved omfattende endringer i leiligheten som for eksempel endret planløsning, må man selv påse at brannvarslere er plassert i henhold til gjeldende forskrifter.

Gjesteparkering

Vi eier parkeringsplassene nedenfor bommen sammen med borettslagene rundt oss. Disse plassene er i utgangspunktet kun for gjester, og vi som bor her kan derfor ikke parkere bilene våre der. Se skilter for regler,et parkeringsvaktselskap kontrollerer at disse plassene brukes slik det er bestemt.

For å registrere en gjest:

gjest.p-service.no
Brukernavn: **2316**
Passord: **12345**

Har du spørsmål om dette, eller trenger unntak, kan du kontakte styret.

Bom og nøkkel til bom

De fleste overtar en trådløs brikke og/eller en type 'nøkkel' som åpner bommen. I tillegg kan bommen styres med appen Palgate, som finnes både i Apple Store og Android Store. Send en e-post til styret.skullerudbakken12@gmail.com, så oppretter vi en bruker for deg i appen.

Sameiet har også en felles ekstranøkkel til bommen som kan benyttes dersom du ikke kommer ut ved for eksempel strømbrudd eller annen feil på bommen. Nøkkelen henger under brannpanelet i oppgang C. Den er kostbar, så husk å legge den tilbake etter bruk.

Sett nøkkelen i nøkkelhullet på innsiden av stolpen og vri en kvart omdreining. Da åpner bommen. Om den ikke åpner av seg selv, kan bom-armen løftes manuelt.

TV og Internett

Sameiet har en fellesavtale på internett med Telenor og denne betales gjennom fellesutgiftene. Det er mulig å kjøpe oppgraderinger eller tilleggstjenester for egen regning.

Sykkelparkering

Sykler som brukes jevnlig kan parkeres i stativet utenfor oppgang B. Om vinteren kan noen sykler lagres inne i gangen i oppgang C så langt det er plass.

Verktøy/redskap

Felles utstyr og redskap som benyttes til hagearbeid finner du i boden (det lille huset) i hagen.

Navneskilt postkasse

Navneskilt til postkasse kan bestilles hos Posten.

Hovedkran for vann

Det finnes to hovedkraner for vann. Den ene er under en luke i terrassegulvet utenfor terrassedøren til seksjon 2. Den andre kranen er i et panel i veggen inne på hovedsoverommet i seksjon 2. Denne er enklest å komme til, så derfor bør en ved ønske om å stenge vannet i hele huset enklest kontakte eier av seksjon 2.

Trappevask

Trappene i oppgangene B og C vaskes regelmessig og etter tur av beboerne i de respektive oppgangene. Signer på ukelisten som henger på veggen ved siden av inngangsdøren etter endt trappevask.

VEDTEKTER
FOR SAMEIET SKULLERUDBAKKEN 12

Vedtatt i årsmøte
Den 16. desember 2018
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Skullerudbakken 12, og har gårdsnummer 168 og bruksnummer 125 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring datert 23. juni 2009.

Sameiet består av 11 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

Seksjonene 1-7 har tilleggsdeler til sine bruksenheter.

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

For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Brøkfordelingen er slik:

Seksjon 1:	85/1027
Seksjon 2:	157/1027
Seksjon 3:	48/1027
Seksjon 4:	74/1027
Seksjon 5:	96/1027
Seksjon 6:	93/1027
Seksjon 7:	63/1027
Seksjon 8:	77/1027
Seksjon 9:	81/1027
Seksjon 10:	86/1027
Seksjon 11:	167/1027

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

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

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

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten. Styret kan pålegge seksjonseier utbedringer, dersom dette anses som nødvendig. Det skal gis rimelig tidsfrist for å utføre arbeidet.

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

1. Seksjonseier forplikter seg til å benytte de farger som opplyses av styret.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at brannsensorer i bruksenheten er i orden. Dersom utkobling er foretatt av seksjonseier, er seksjonseier ansvarlig dersom ulykker og brann oppstår som konsekvens av utkoblet sensor.

Arbeid som medfører utkobling av brannsensorer, skal varsles styret, med oppstart og fullførelsestid, og utføres av elektriker registrert i Elvirksomhetsregisteret.

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

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

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

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader. Alle endringer på fellesareal skal utføres etter samråd med styret.

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider
Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for 2 skriftlige advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

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

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.
Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

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

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

7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

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

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

7.14. Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning
Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder, en kasserer, og et medlem.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag
Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

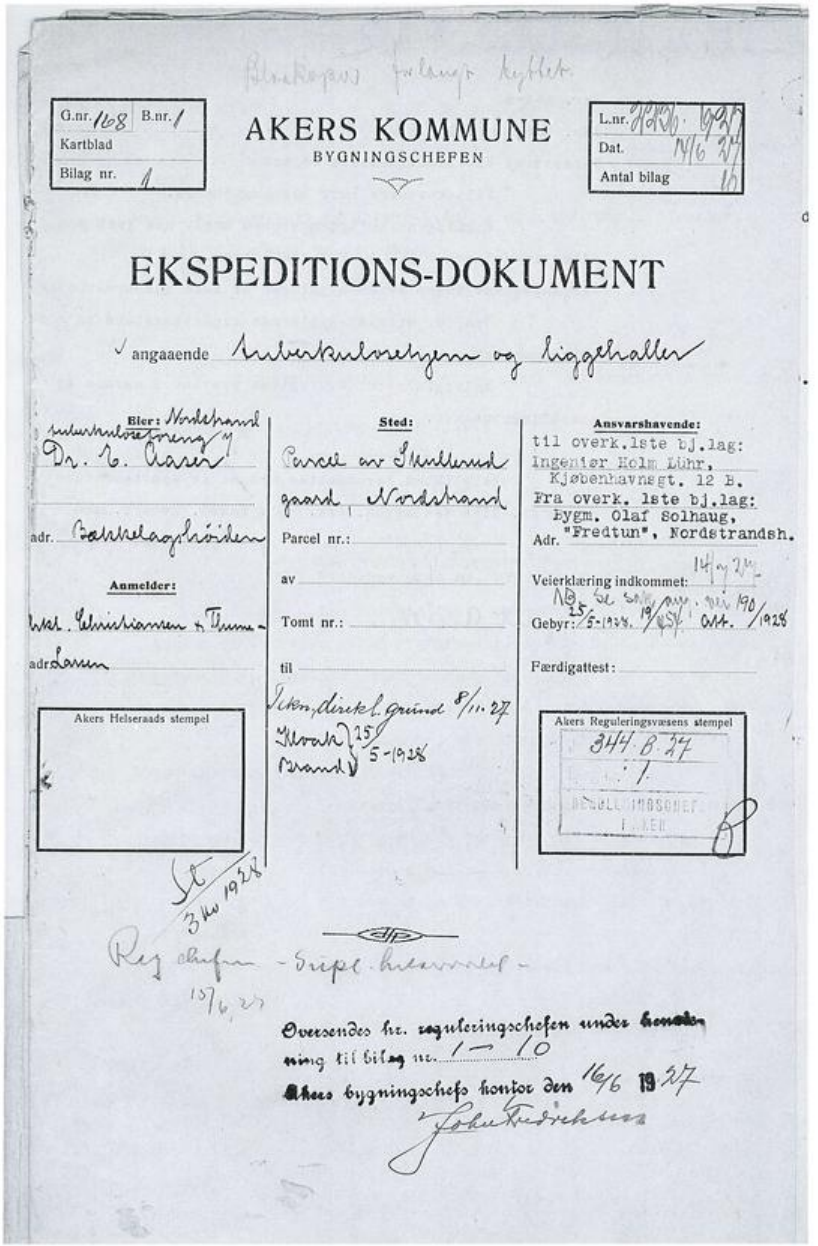
10.1. Plikt til å føre regnskap
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

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

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

11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



G.nr. 168 B.nr. 1
Kartblad
Bilag nr. 1

AKERS KOMMUNE
BYGNINGSCHEFEN

L.nr. 2820. 1927
Dat. 14/6 27
Antal bilag 10

EKSPEDITIONS-DOKUMENT

angaaende Underkjelsrekjem og liggehaller

Eier: Nordstrand Underkjelsforening v/ Dr. C. Aasen
adr. Bakkelagsbråten

Anmelder:
Arkt. Christiansen & Thune-Larsen
adr.

Sted:
Parcel av Skullerud gaard i Nordstrand
Parcel nr.:
av
Tomt nr.:
til
Tekn. direkt. gransk. 8/11. 27
Utvask 25/5-1928
Brandv.

Ansvarshavende:
til overk.lste bj.lag:
Ingeniør Holm Lühr, Kjøbenhavnsgt. 12 B.
Fra overk. lste bj.lag:
Bygm. Olaf Solhaug, "Fredtun", Nordstrandsh.
Adr.
Veierklæring indkommet: 14 juni 27
Gebyr: 25-1928. 19/45 Ovt. 190/1928
Færdigattest:

Akers Helseraads stempel

Akers Reguleringsvæsens stempel
344. B. 27
1.
BERGEN IMBSENET
FAKER

Reg. chefen - Skipet. helserådet -
15/6 27

Oversendes hr. reguleringschefen under kontrollering til bilag nr. 1—10
Akers bygningschefs kontor den 16/6 1927
p. Johan Fredriksen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Dahl & Myrhol AS
Wilses gate 4
0178 OSLO
arkitektene@dahl-myrhol.no

Dato: 09032010

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200006611-100 Saksbeh: Samra Lisic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SKULLERUDBAKKEN 12 A-D	Eiendom:	168/125/0/0
Tiltakshaver:	Skullerudbakken 12 AS	Adresse:	Mosseveien 207, 1169 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol AS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Alders-/sykehjem	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SKULLERUDBAKKEN 12 A-D

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.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

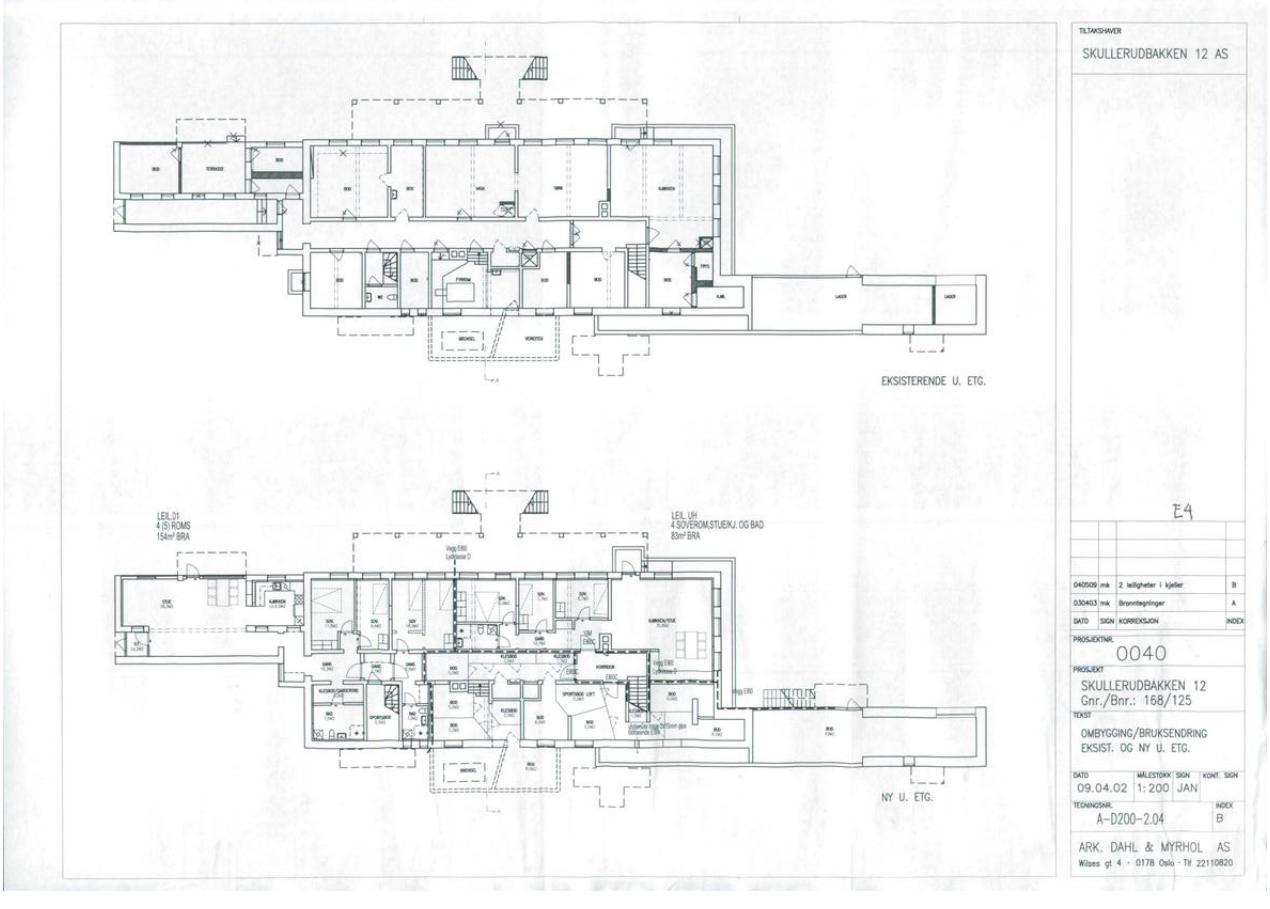
Dersom sluttrapport for avfallshåndtering eller forurenset grunn ikke er innsendt må dette sendes plan- og bygningsetaten snarest for behandling. Krav om sluttrapportering vil være stilt i vedtak om godkjenning av avfallsplan og i vedtak om godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Sør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Samra Lisic - Saksbehandler
Anne Torill Halse - Enhetsleder

Kopi til:
Skullerudbakken 12 AS, Mosseveien 207, 1169 OSLO



TILTAKSHAVER

SKULLERUDBAKKEN 12 AS

E4

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
040509	mk	2 leiligheter i kjeller	B
030403	mk	Bronntegninger	A

PROSJEKTNR.

0040

PROSJEKT

SKULLERUDBAKKEN 12
Gnr./Bnr.: 168/125

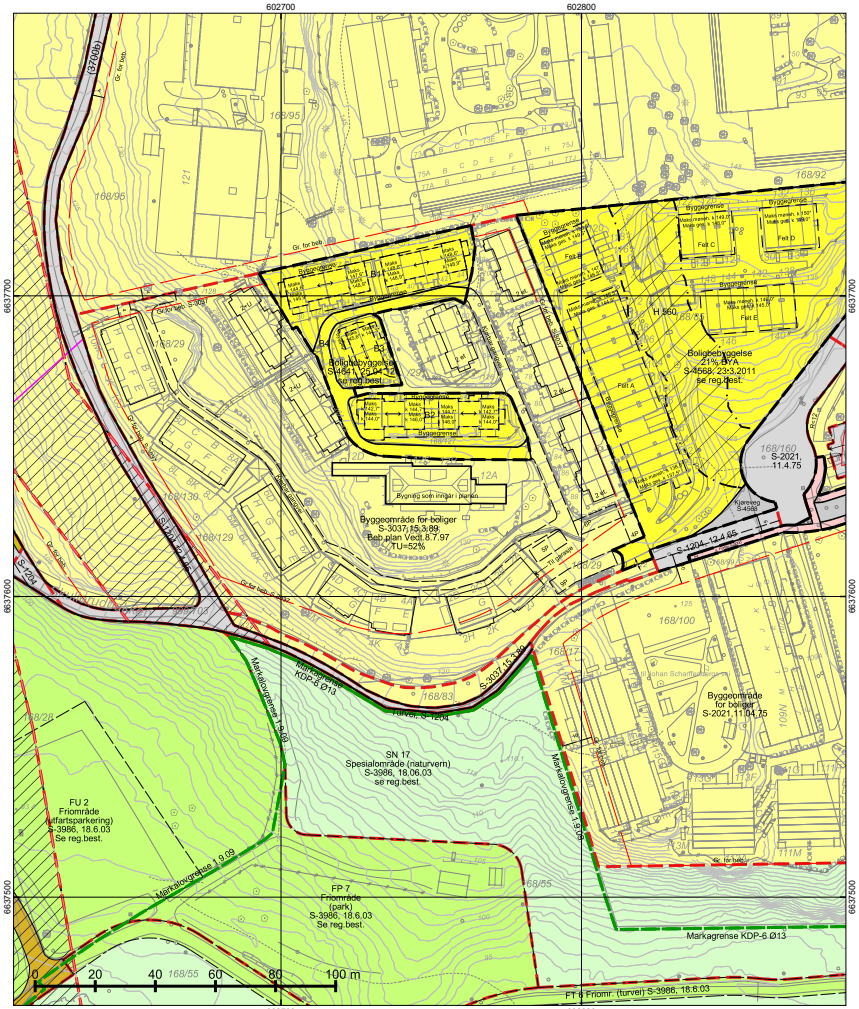
TEKST

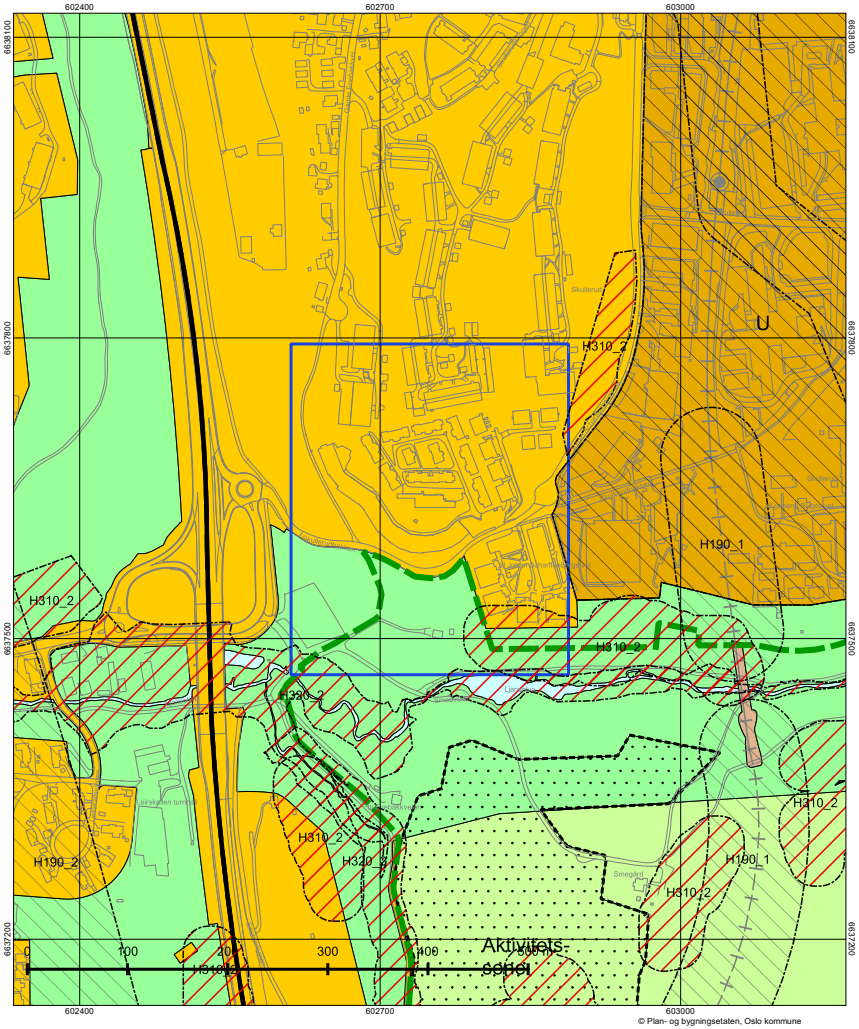
OMBYGGING/BRUKSENDRING
EKSIST. OG NY U. ETG.

DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
09.04.02	1:200	JAN	

TEGNINGSNR. A-D200-2.04 INDEX B

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 - 0178 Oslo - Tlf 22110820


602700
602800
6637700
6637600
6637500
168/95
168/96
168/92
168/29
168/139
168/129
168/100
168/17
168/83
168/28
168/55
168/160
S-2021, 11.4.75
Byggegrense
Felt A
Felt B
Felt C
Felt D
Felt E
Boligbebyggelse
Z1%, BYA
S-4568, 23-3.2011
se reg.best.
Byggeområde for boliger
S-3037,15.3.89
Reb.plan Vedt.8.7.97
TU=52%
Kjørevei
S-4568
S-3204, 12.4.85
Gr. for bebyggelse
Gr. for bebyggelse S-3037
Gr. for bebyggelse S-3037
Gr. for bebyggelse S-3037



Oslo

Dato: 17.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 153279/86526969
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martine Fagerli Husum
SKULLERUDBAKKEN 12B

Dato: 17.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86526969
8998584

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 125

Vi viser til bestilling av 20260217 for SKULLERUDBAKKEN 12B.

GNR. 168 BNR. 125

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.05.1999.

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

2100 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

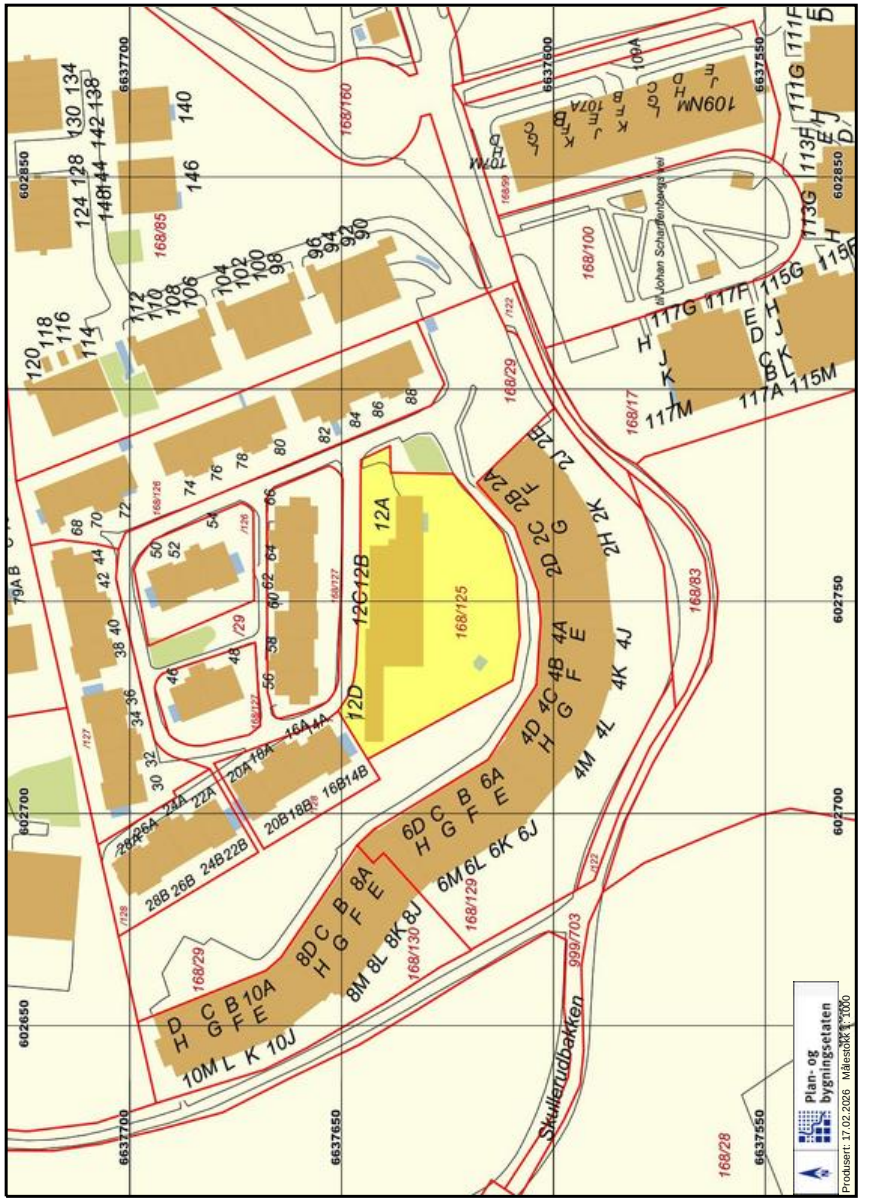
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





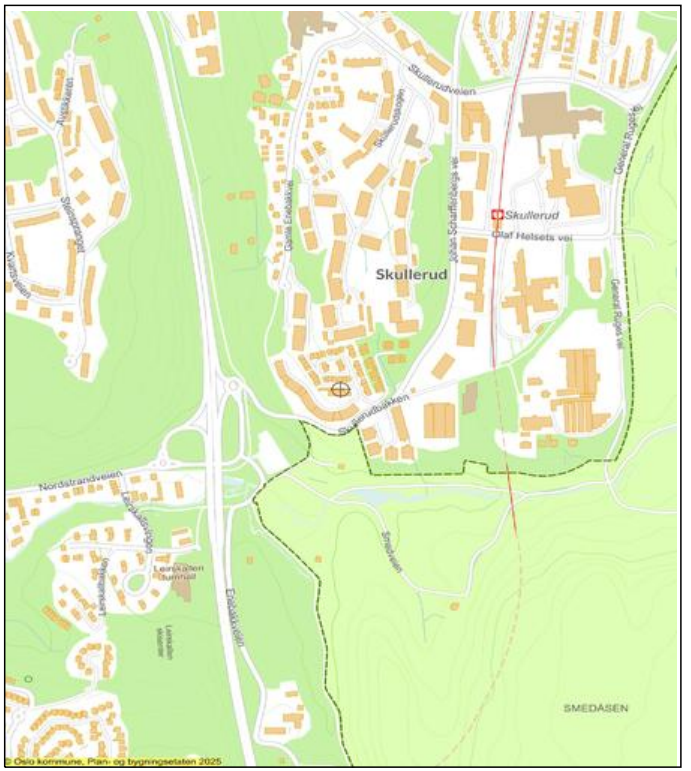
Skullerudbakken 12 B

Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 17.02.2026

Oversiktskart

Adr.: Skullerudbakken 12 B
Gnr bnr : 168 / 125

Bydel : ØSTENSJØ
Skolekrets (2020/2021): Rustad



Dato: 17.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo

V080797

Vedtak om mindre vesentlig endring av egengodkjent reguleringsplan S-3037. Skullerudbakken 88 - gnr.168 bnr.29.

V080797 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 08.07.1997
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 199606984
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-3037

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Rekvirent iht. følgebrev/-
~~rekvirent ikke oppgitt~~
992 587 776
org.nr./fødselsnr.

GNR. 168, BNR. 85 I OSLO KOMMUNE – ERKLÆRING OM PARKERING

1 Parkering

Gnr. 168, bnr. 125, 126, 127, 128, 129 og 130 gis eksklusiv rett til bruk av to utvendige parkeringsplasser på gnr. 168, bnr. 85, som vist på kartbilag, Bilag 1. Rettighetshaverne etter dette punkt bekoster all drift og vedlikehold av parkeringsplassene for egen regning.

2 Tinglysning

Denne erklæring skal tinglyses som heftelse på eiendommene gnr. 168, bnr. 85 i Oslo kommune og skal ikke kunne avlyses uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

* * * *

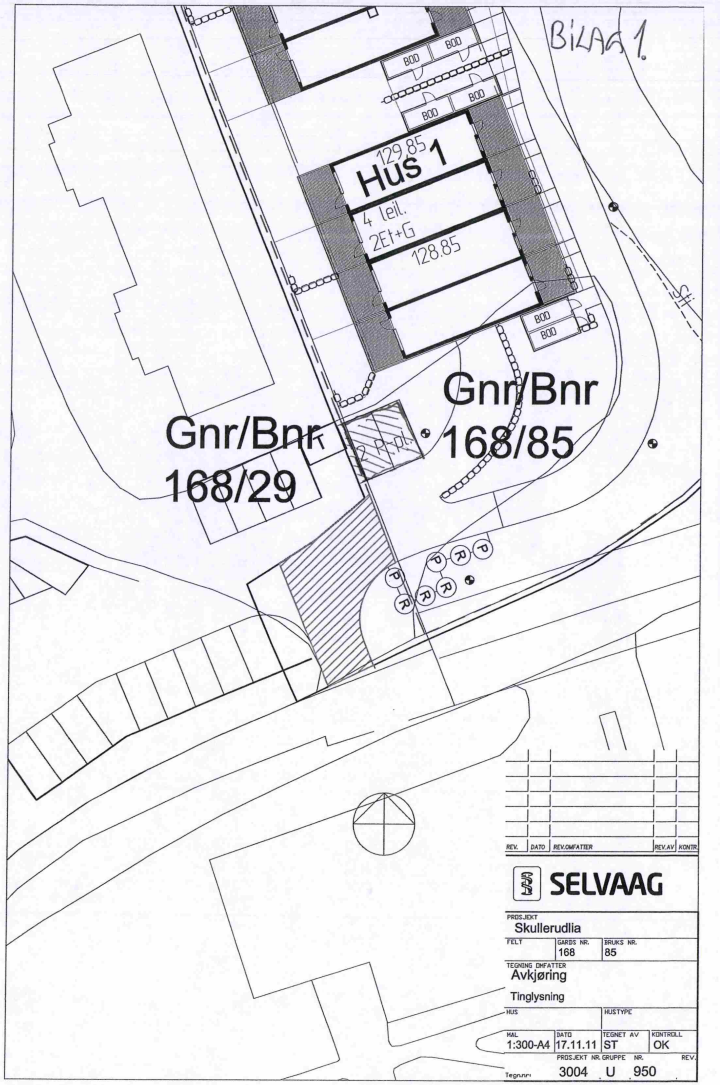
Oslo , den 20/10-11 2011

Hjemmelshaver til gnr. 168, bnr. 85 i Oslo
Selvaag Bolig ASA, org. nr. 992 587 776

Erlend Rølles, advokat
Ihht. fullmakt

Oslo 7/12-2011
Vi samtykker til tinglysing.
Selvaag Eiendomsoppgjør AS
Org.nr. 971 155 477
Anita Måna
Anita Måna
Megler

Doknr: 1034028 Tinglyst: 09.12.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



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

☒ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☐ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	168	125		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
993 754 102	SKULLERUDBAKKEN 12 AS		

Doknr: 858260 Tinglyst: 11.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rettet etter avtale med Petter Mormann Hansen 10/8-09 Silva

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

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	83	BG	11	B	164		21				31			
2	B	150	G	12				22				32			
3	B	49	BG	13				23				33			
4	B	74	B	14				24				34			
5	B	96	B	15				25				35			
6	B	92	B	16				26				36			
7	B	63	B	17				27				37			
8	B	66		18				28				38			
9	B	81		19				29				39			
10	B	87		20				30				40			
SUM BRØK		841		SUM BRØK		164		SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1005 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

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

Rett kopi bekreftes 25/6-09
Joacim Johansen
Eiendomsmegler MNEF/Diplomøkonom
Foss & Co Oslo Eiendomsmegling AS
Haakon VII's gate 10 - Postboks 1796 Vika, 0122 Oslo
Tlf: 23 23 89 80 - Fax: 23 23 89 99 - Mob: 934 94 326

Signaturer

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

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

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

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Tegninger m.v.

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

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift 8)	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner 9)
Oslo, 23.06.09		PER-DIVIND WOLD	
		Ihht. firmaattest	

Rett kopi bekreftes 25/6-09
Joacim Johansen
Eiendomsmegler MNEF/Diplomøkonom
Foss & Co Oslo Eiendomsmegling AS
Haakon VII's gate 10 - Postboks 1796 Vika, 0122 Oslo
Tlf: 23 23 89 80 - Fax: 23 23 89 99 - Mob: 934 94 326

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

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

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

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

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

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

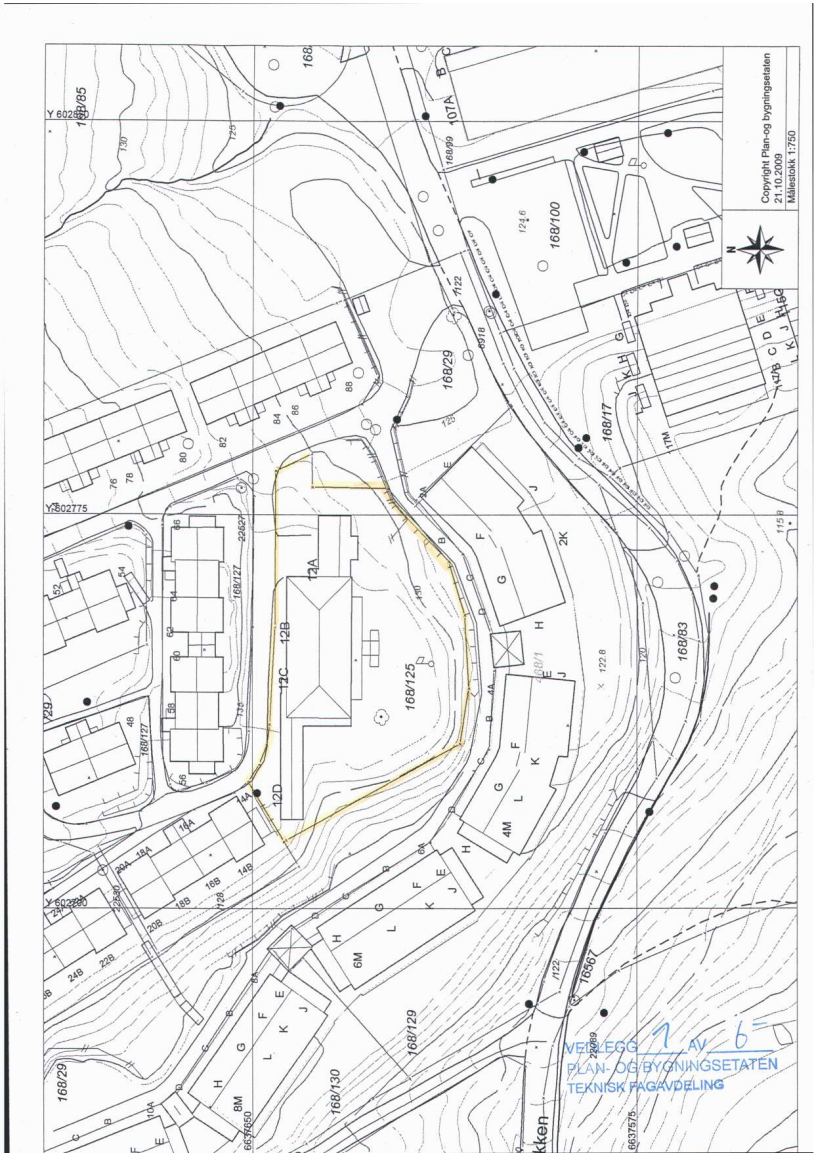
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
168	125		1 - 11	i Oslo kommune

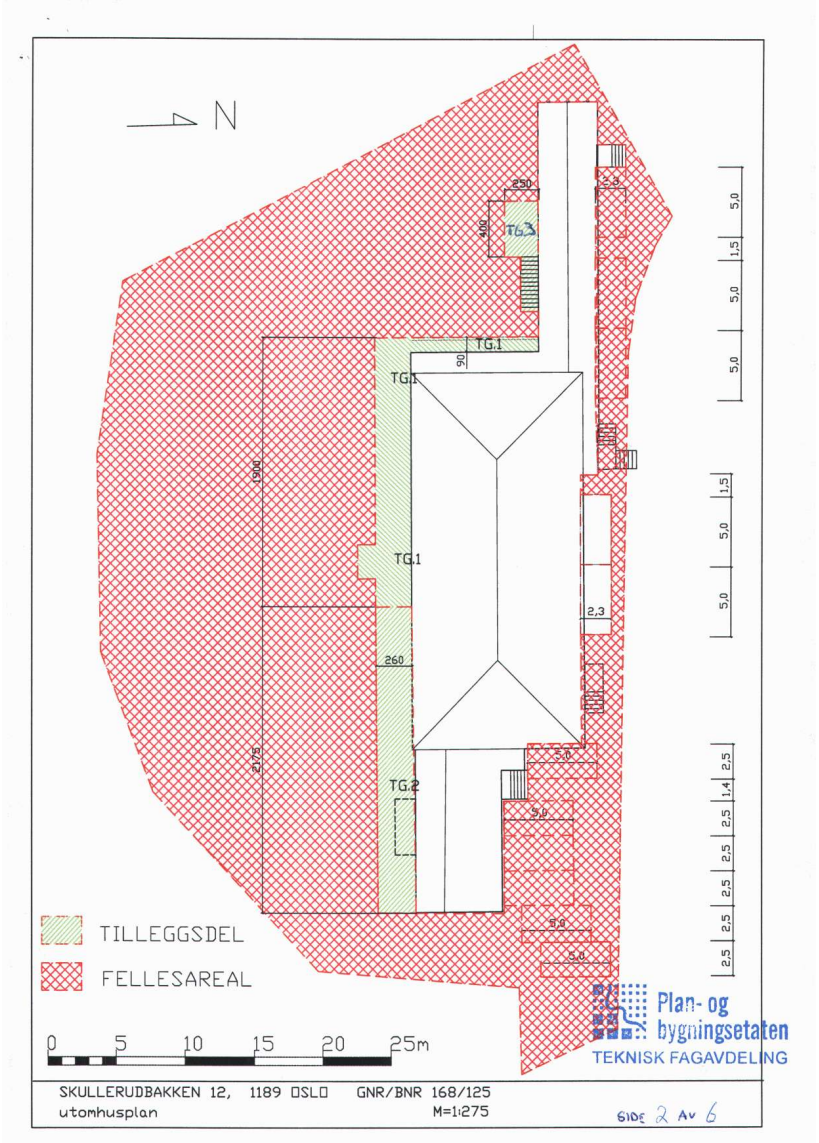
Dato	Underskrift	Stempel
26/10-2009	Brit Daniels	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

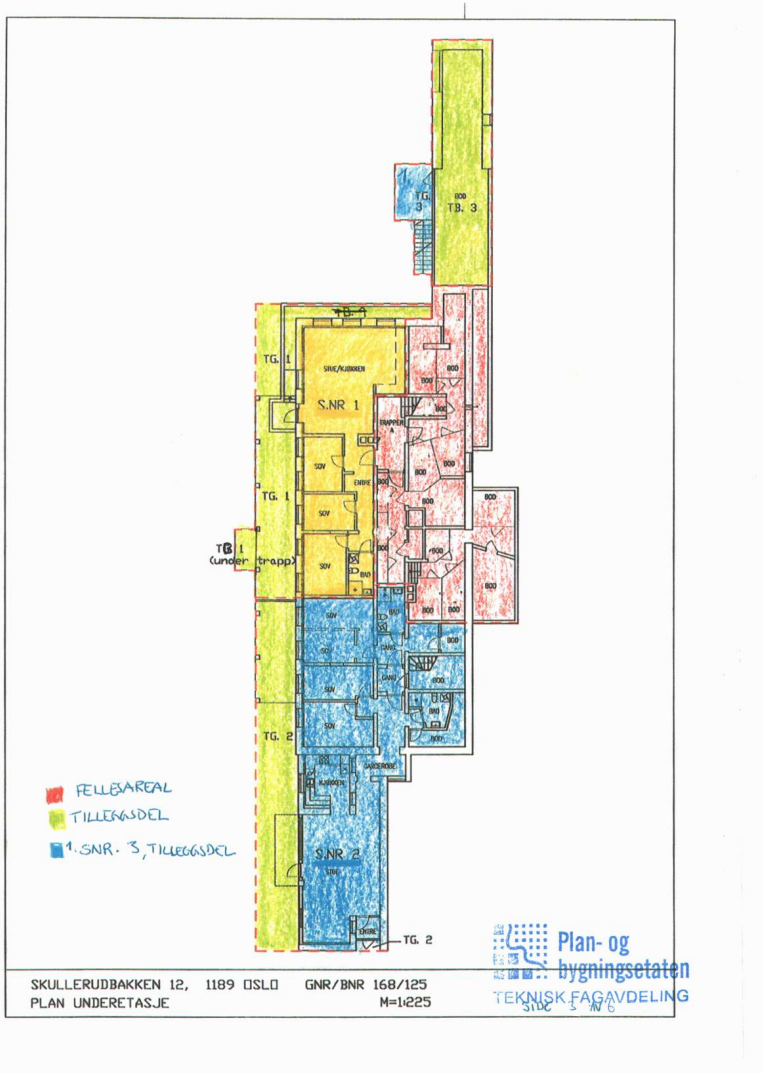
Noter:

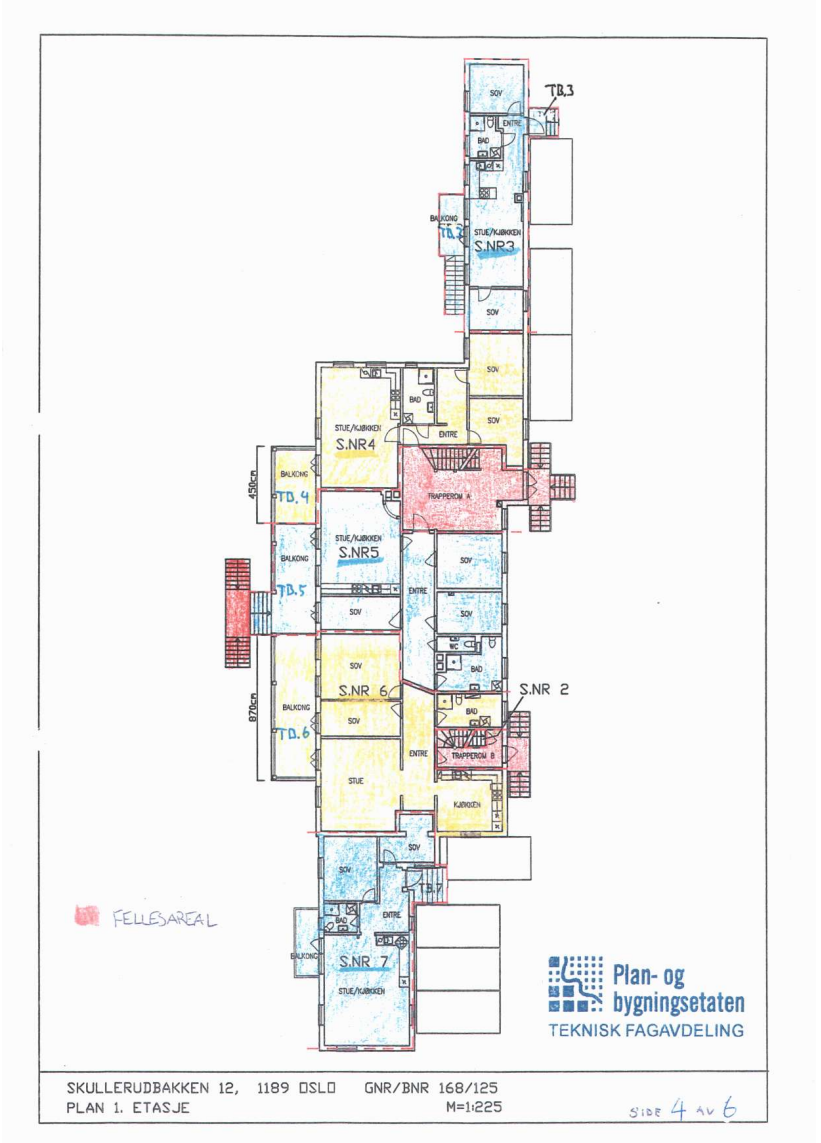
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver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

Rett kopi bekreftes
26/10-09
Joacim Johansen
Eiendomsmegler MNEF/Diplomøkonom
Foss & Co Oslo Eiendomsmegling AS
Haakon VII's gate 10 - Postboks 1796 Vika, 0122 Oslo
Tlf: 23 23 89 80 - Fax: 23 23 89 99 - Mob: 934 94 326



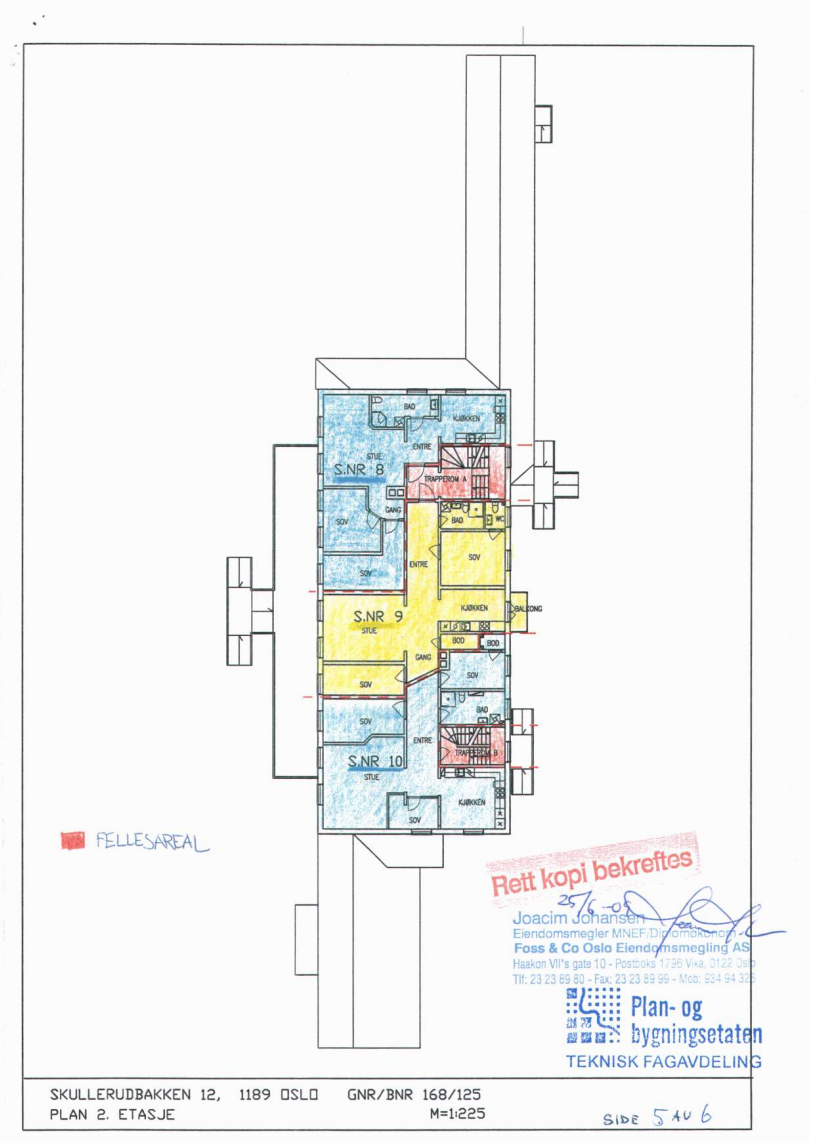

N
TG.3
TG.1
TG.1
TG.1
TG.2
TILLEGGSDEL
FELLESAREAL
0 5 10 15 20 25m
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
SKULLERUDBAKKEN 12, 1189 OSLO GNR/BNR 168/125
utomhusplan M=1:275
SIDE 2 AV 6


TG. 3
TB. 3
TG. 1
S.NR 1
TG. 1
TB. 1
(under trapp)
TG. 2
S.NR 2
TG. 2
FELLESAREAL
TILLEGGSDEL
1. SNR. 3, TILLEGGSDEL
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
SKULLERUDBAKKEN 12, 1189 OSLO GNR/BNR 168/125
PLAN UNDERETASJE M=1:225
SIDE 5 AV 6



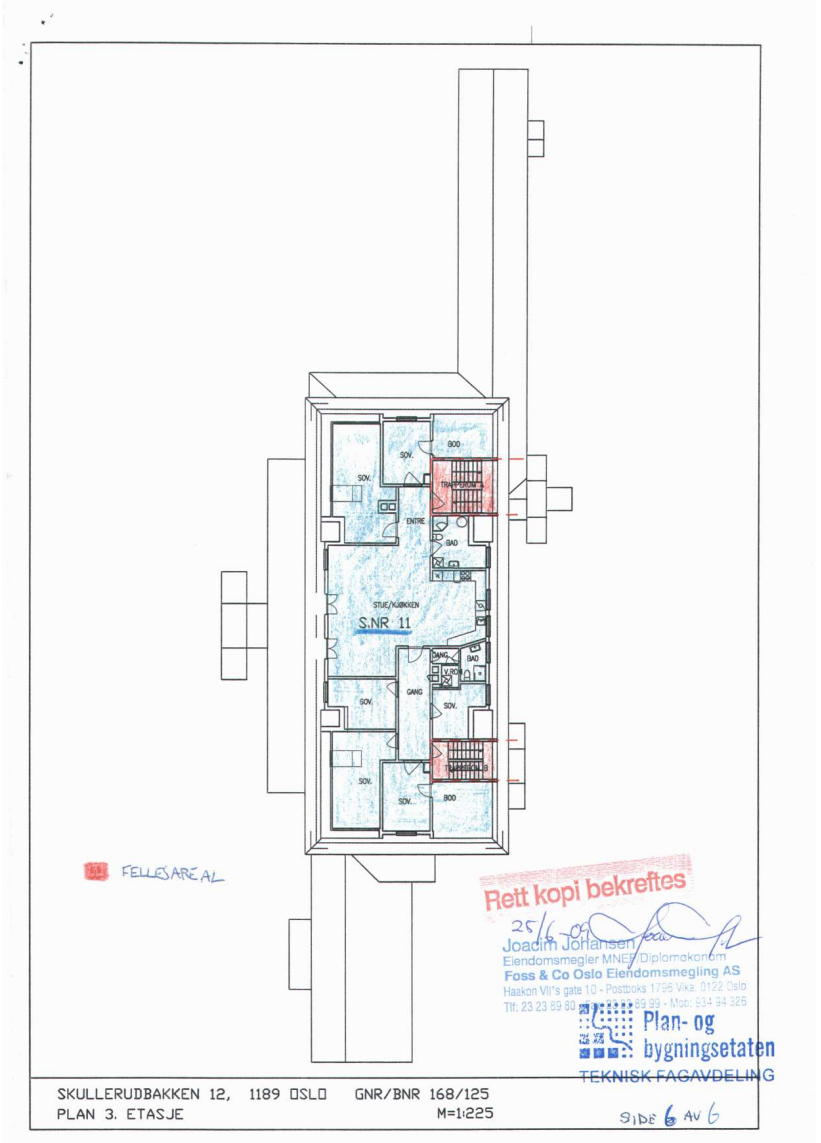
SKULLERUDBAKKEN 12, 1189 OSLO GNR/BNR 168/125
PLAN 1. ETASJE M=1:225

SIDE 4 AV 6



SKULLERUDBAKKEN 12, 1189 OSLO GNR/BNR 168/125
PLAN 2. ETASJE M=1:225

SIDE 5 AV 6



FELLESAREAL

Rett kopi bekreftes
25/6-09
Joachim Johansen
Eiendomsmegler MNEF/Diplomøkonom
Foss & Co Oslo Eiendomsmegling AS
Hakkon VII's gate 10 - Postboks 1796 Vika, 0122 Oslo
Tlf: 23 23 89 80 - Mob: 934 94 326

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

SIDE 6 AV 6

MOTTATT
OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
- 2 NOV. 2009
SAKSNR: 200907894-9

MOTTATT
02 NOV. 2009
RESEPSJONEN
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Erklæring

Vedrørende Gnr. 168 og Bnr. 125 – Skullerudveien 12, 1189 Oslo

Vi, Foss & Co Oslo Eiendomsmegling AS, samtykker herved til tinglysning av seksjoneringsbegjæring, datert 12.08.2009 på ovennevnte eiendom.

Oslo den 26.10.2009

Petter Normann Hansen
Daglig Leder/partner

Joacim Johansen
Fagansvarlig

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Østensjø

Olaf Helsets vei 2, 0694 OSLO

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 Østensjø, Skullerud, Bogerud, Lambertseter, Bøler, Oppsal, Manglerud, Bryn og Tveita godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/ostensjo

993 81 521

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

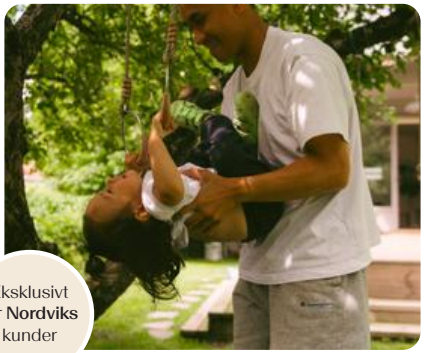
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 18-0018/26

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skullerudbakken 12B 1189 OSLO

Betegnelse: Gnr 168, bnr 125, snr 2 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no