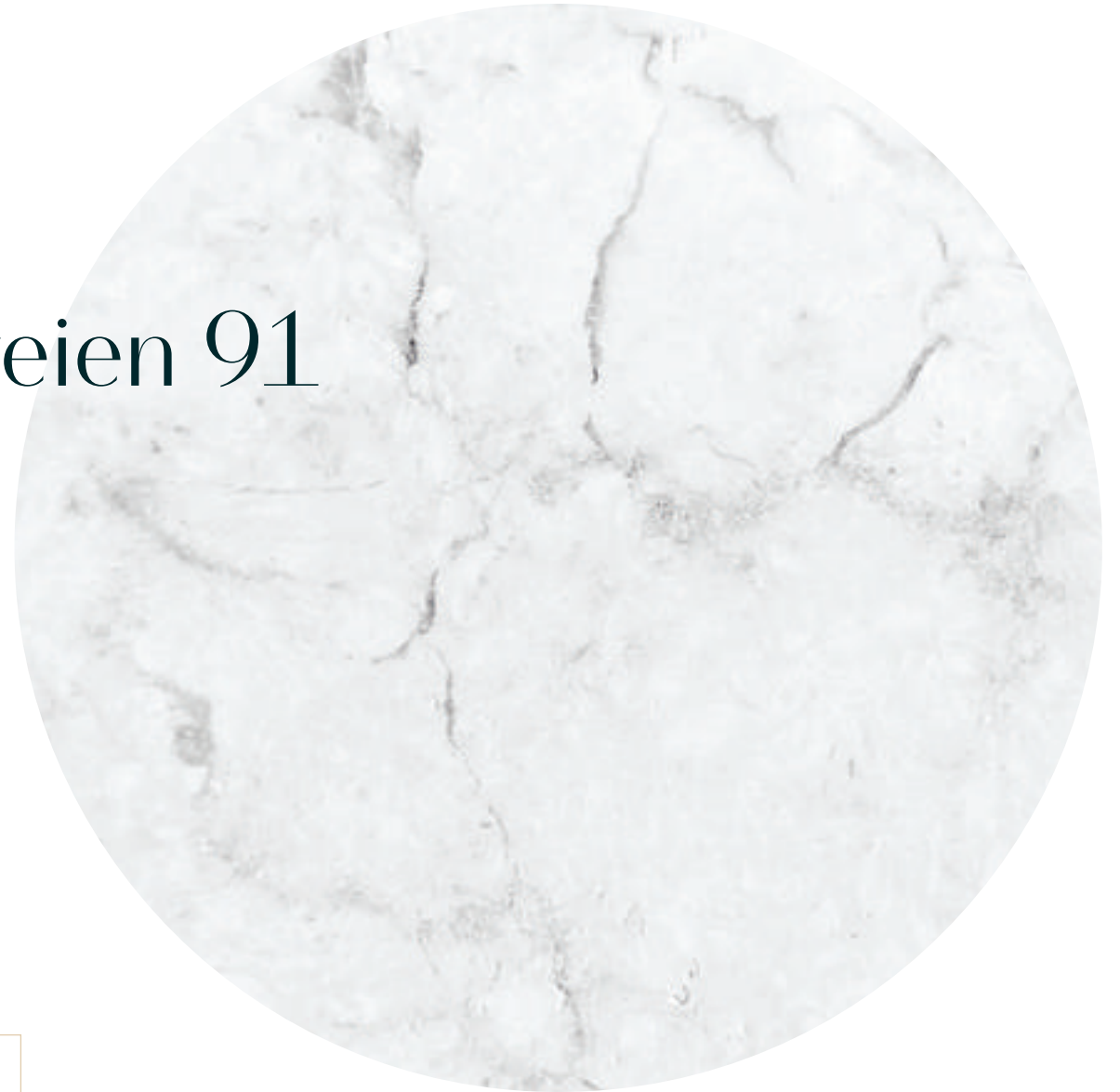


Skullerudveien 91



Velkommen til

Skullerudveien 91



Salgsoppgaven produsert 30. april 2025

Skullerud

Pen og innbydende 5-roms med god planløsning | Solrike balkonger | Garasje | 2 kjøkken og 2 bad | Markanært og sentralt

Prisantydning	6 400 000,-
Omkostninger	161 350,-
Totalpris	6 561 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 014,-
BRA-i	96 kvm
Totalt BRA	102 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1988
Megler	Rakel Schei
Telefon	417 80 944
E-post	r.schei@nordvikbolig.no
Megler 2	Dafina Hadergjonaj
Telefon	936 80 786
E-post	d.hadergjonaj@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Skullerudveien 91 - En perfekt familiebolig med todelt planløsning bestående av to stuer med utgang til hver sin balkong, to delikate bad fra 2020, to fine kjøkken og tre gode soverom. En flott generasjonsbolig med rikelig av lagringsplass og gode bruksmuligheter. Her bor du i rolige omgivelser med umiddelbar nærhet til marka, Skullerudstua, og andre flotte rekreasjonsmuligheter. Det er også kort vei til dagligvare, offentlig transport, klatresenter, barnehager og skoler.

Verdt å merke seg:

- Garasjeplass
- V.vann inkl.
- Fine farge- og materialvalg
- Todelt planløsning
- 2 stuer, 2 kjøkken og 2 bad
- Kjøkken og bad fra 2020
- Kort vei til barnehager og skoler
- Barnevennlig og rolig beliggenhet
- Svært attraktiv beliggenhet rett ved marka

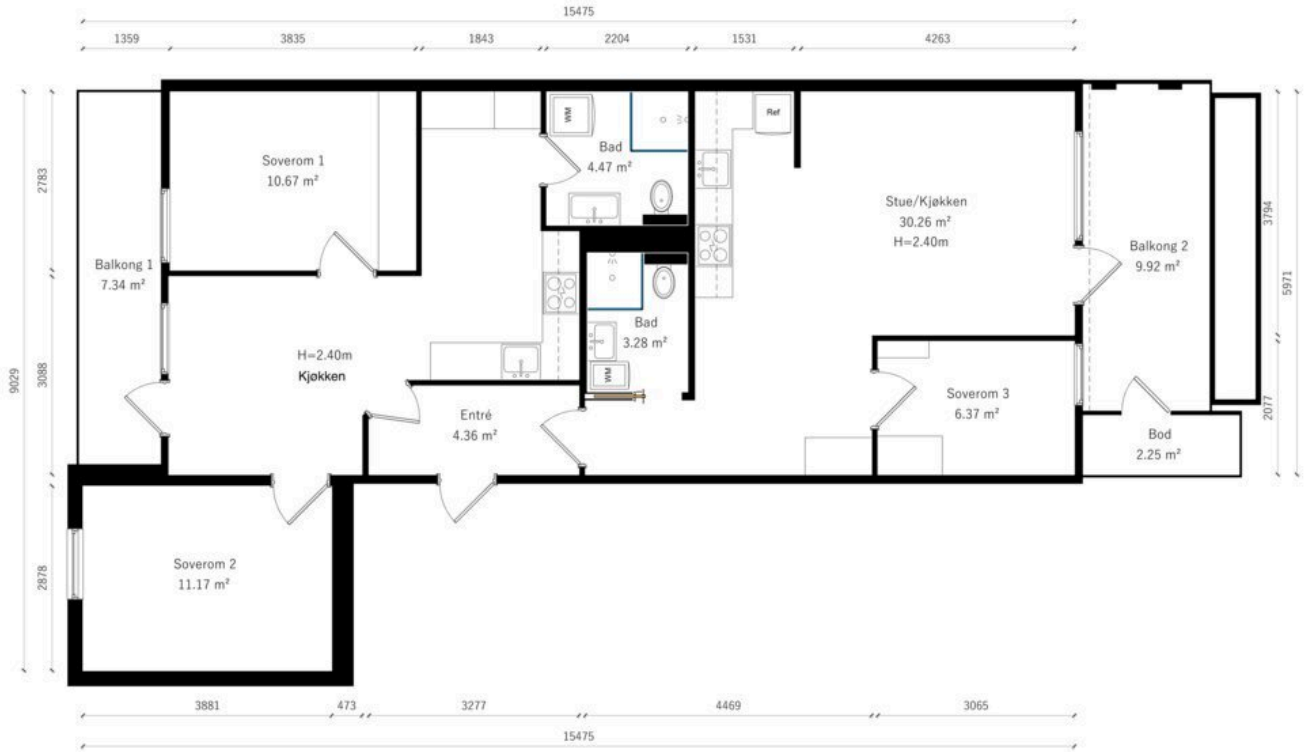
Arealer og innhold

BRA-i:	96 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	102 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stort bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod, lite bad og kjøkken i stue
BRA-e: 2 kvm. Utebod
Total BRA: 98 kvm.
TBA: 17 kvm. To balkonger

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.



Skullerudveien 91

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

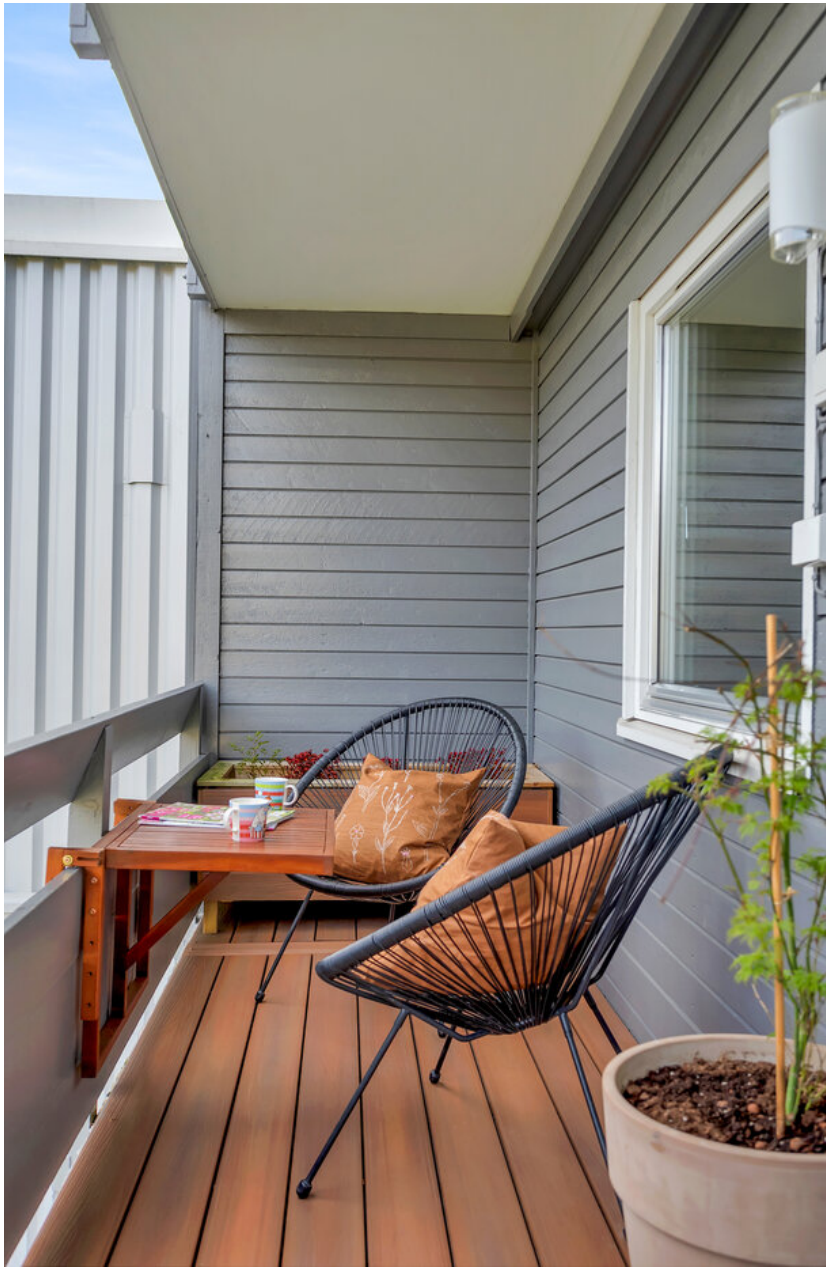
©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D























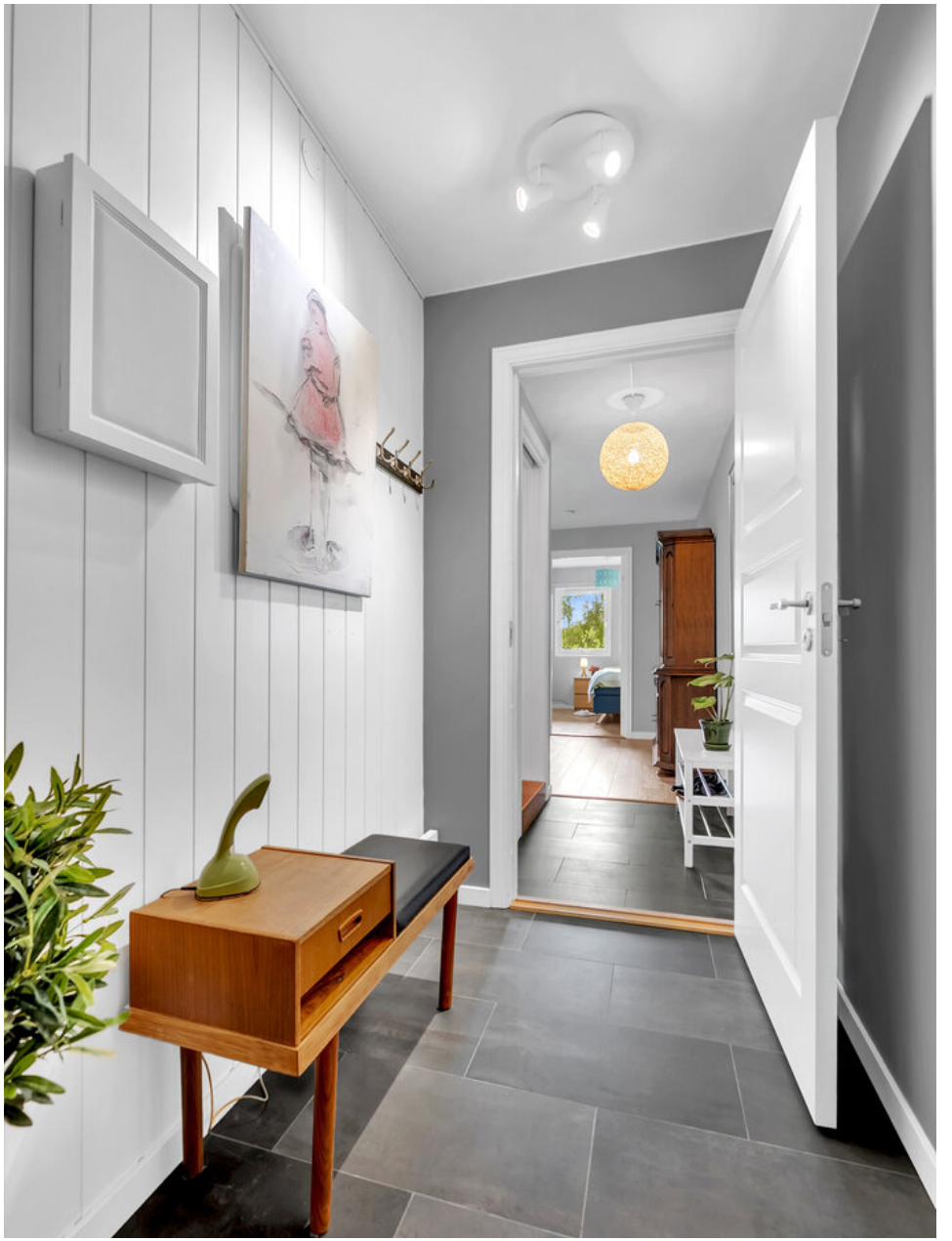







SAMSUNG
























123
124








OSLO KLATRESENTER




Utgang Exit


REMA 1000

Informasjon

Skullerudveien 91

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
18-0035/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Skullerudveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168, bnr 92, snr 124 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jan Magnar Borgund
Lisbeth Borgund

Kjøpesum og omkostninger
6 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
160 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
174 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 561 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 574 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1988

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 96 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 102 kvm
TBA: 17 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 96 kvm. Stort bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod, lite bad og kjøkken i stue
BRA-e: 2 kvm. Utebod

Total BRA: 98 kvm.
TBA: 17 kvm. To balkonger

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder:
Stort bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod, lite bad og kjøkken i stue.
To balkonger (TBA) avrundet til 17 m^2 samlet areal. Utebod (BRA-e) på balkongen på ca. 2,3 m^2.
Kjellerbod (BRA-e) i garasjeanlegget på ca. 4 m^2.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:
Utvendig > Vinduer:
- Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Vinduer subber litt i karm.

Utvendig > Dører - 3:
- Eldre dør med bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Utvendig > Andre utvendige forhold:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Overflater - 2:
- Det er utkrafsede fuger og 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.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Gjelder soilrør.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
- En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende historikk og dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405).

Våtrom > 3. etasje > Stort bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
- Fuktmåling er forsøkt utført utført med pigger med forlengerskaft og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke mulig å få en god måling.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i felles anlegg som medfølger handelen. Dersom parkeringsplassen har egen elbil lader vil det faktureres for eget forbruk samt fastpris pr. mnd i tillegg til felleskostnadene.

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, faglært.
- Bad & Flis Concept Store Bad 1 pigget sluk og satt inn nytt. Støpt nytt gulv m varmekabel Smøremembran. 60x60 fliser gulv/vegg. Ny baderomsinnredning/dusjhjørne samt saitærutstyr. Rør i rør. Bad 2 Utvidet toalett rom med 25 cm ut i entreen. Satt inn hjelpesluk. Støpt gulv m varmekabel. Smøremembran. 60x60 fliser gulv /vegg Ny baderomsinnredning /dusjhjørne samt sanitærutstyr. Rør i rør Utført August/Sept 2020.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Bad og Flis Consept Store. Bad 1 Hovedsluk (plast) byttet. Bad 2 Hjelpesluk (plast) satt inn. Smøremembran gulv/vegg August/Sept 2020.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært.
- Bad og Flis Consept Store Dokumentasjon ligger i boligmappe. Arbeid utført august/sept 2020 Eier har faktura liggende.

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, ufaglært.
- Lagt nytt terrassegulv på begge balkonger Utført 2021 og 2022.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Sameiet har opplysninger Drenering utenfor blokk 93 Utført 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Bolig & Bygg elektro AS 2 bad + ekstra kjøkken i stue. Utført 2020-10-12.
- Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Bad & Flis Consept Store Rør i rør på begge bad og kjøkken. Fordelerskap i entre. Utført aug/sept 2020.
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.?
- Ja, faglært. Bad & Flis Consept Store Bygget ny vegg inkl innerdør, mellom i entre mot eksisterende stue/bad. Satte inn ny kjøkkeninnredning i eksisterende stue. Godkjent av styret. Arbeid utført aug/sept 2020.
- Var tiltaket søknadspliktig? Ja.

- Har arbeidet blitt godkjent? Ja.

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. Drenering utenfor blokk 93/95 Utført 2024.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja. Byttet balkongdør på kjk siden Snekker i sameiet utførte arbeidet våren 2022.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja. Det er planer om å bytte ut motor på tak. Vi byttet vifte over komfyr 2020.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran). 3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen.
Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Kjøkken: Balkongdør fra 2022 med glassfelt. Stue: Balkongdør fra 1988 med glassfelt. Kjøkken: Balkong i betong med rekkverk i tre. Gulvet har platting i kompositt. Balkongen er på ca. 7 m^2. Det er stikkontakt og lys på balkongen. Balkongen er omtrent østvendt. Stue: Balkong i betong med rekkverk i i form av halvrund balkongkasse i betong. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 10 m^2. Det er stikkontakt, markise og lys på balkongen. Utebod på balkongen på ca. 2 m^2. Balkongen er omtrent vestvendt.

Det er inngått diverse serviceavtaler i sameiet med bedrifter på blant annet inspeksjon. av tak, bom, skadedyr etc. Det finnes også en oversikt over utførte oppgraderinger. Boligen har etasjeskille i betong.

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.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampe over vask og kjøkkenbord på det største kjøkkenet.
- Såpedispenser krom som henger over servant på bad.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - 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

Det er montert elektriske panelovner som varmekilder. Varme i gulvene på badene.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 014,- pr. mnd.
Felleskostnadene inkluderer varmtvann, kommunale avgifter, TV-tjenester, bredbånd, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.
Felleskostnadene vil øke til kr 4 215,- fra og med 01.07.2025.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 617 959,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 471 836,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig.
Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har kollektiv avtale med Telia for bredbånd og TV-tjenester. Standard pakke er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Skullerudhøgda I Boligsameie, orgnr. 992288639

Om sameiet

Sameiet består av 154 seksjoner.

Sameiets hjemmeside:http://www.skullerud1.no

Sameiet har kameraanlegg. Det er viktig at man melder innbrudd eller hærverk til styret så raskt som mulig, slik at tyvene eventuelt kan gjenkjennes på video opptak. Vaktmester feier garasjen hver vår.

Konge rengjøringsbyrå er ansvarlig for trappevask. Styret minner om at trappeoppganger ikke skal være lagerplass for private ting da dette vanskeliggjør renholders oppgaver. I oppganger hvor det er satt av plass til sykler og barnevogner henstiller vi beboerne å fjerne det som ikke brukes. Slik at det ikke blir for fullt i rommene.

Følgende arbeider og tjenester er utført i løpet av 2022/23
-Vedlikeholdsarbeid /maling av verandaer på kjøkkenside. Ferdigstilles sommer 2023.
- Inngått kontrakt for drenering av blokk 16, Skullerudveien 93,95. Starter 11 april. 2023
- Fjerning av busker.
- Nødlys i Skullerudveien 75-77.
- Søppelbøtter langs gangveiene er skiftet.

Følgende arbeider planlegges 2023/24
- Utrede fremtidig sykkel og motorsykkelparkering Jamfør forslag nr.8.
- Drenering utenfor Skullerudveien 93-95. Drenering utenfor søppelrom v. 89 og utenfor 77.
- Vedlikeholdsarbeid av boder.
- Boning av gulv i oppganger.
- Ferdigstille uteområder v nr.81 og 87.
- Gjennomgå beslag på alle tak.
- Undersøke eventuelle vedlikeholdsbehov for ventilasjonsanlegget.

Styreleder opplyser om følgende om fremtidige planer i sameiet:
I løpet av en 5-års periode må nok fasadene på stuesidene rehabiliteres. Det må forventes en økning av husleie og fellesgjeld i forbindelse med dette.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ingen lån.

Fellesformue
Kr 20 106,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 104 196-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 9 240,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Katter skal være under tilsyn ute. Ekskrementer skal fjernes fra sameiets grunn, pakkes i plastposer, og anbringes i sameiets utplasserte søppelkasser.

Sameiets forsikring
Tryg forsikring
Polisenr. 8643860

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 39 821 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 skiltes med visningsbukker fra Nordvik ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet på Skullerud. Her har du barnehager, barneskoler og ungdomsskole innen kort gangavstand. I tillegg har du Skullerud Torg i umiddelbar nærhet. Her har du blant annet flere restauranter m.m. I tillegg har du kort vei til Lambertseter senter med treningssenter, kino, spisesteder og andre servicetilbud, samt Bøler senter med stort utvalg av butikker og forretninger. Mathandelen gjøres enkelt i nærområdet med flere matbutikker som ligger kun en liten spasertur unna.

Leiligheten ligger gunstig til, med tanke på offentlig kommunikasjon som gjør at du kan komme deg raskt hvor som helst i Oslo både via buss og T-bane. Skullerud T-banestasjon og bussterminal ligger med få minutters gange fra leiligheten. Banen tar deg til Oslo sentrum på ca. 23 min. Bussholdeplass i umiddelbar nærhet, i tillegg til veldig god offentlig kommunikasjon med buss fra Skullerud med hyppige avganger på flere linjer. Flybussen går direkte fra Skullerud til Gardermoen. Med bil tar det ca. 10-12 minutter til Oslo sentrum.

Man har flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Det er gangavstand til Østmarka, populære Skullerudstua og Rustadsaga. Østmarka er et meget attraktivt turområde hele året, med et rikt utvalg av turstier om sommeren samt lysløyper om vinteren. Gode bade- og fiskemuligheter. Østensjøvannet ligger også i nærheten og er en av Norges rikeste innsjøer når det gjeldes vann- og sumpvegetasjon, noe som danner grunnlaget for et rikt fugle- og dyreliv. Den sentrale beliggenheten gjør vannet til et av landets mest benyttede rekreasjonsmuligheter.

Området har flere treningssentre, Nord-Europas største klatresenter, forretninger og servicetilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.03.1991.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Eier har satt inn kjøkken i eksisterende stue og delt av leiligheten på en sånn måte at det kan bo to husstander i leiligheten. Det er opplyst at endringene er godkjent i sameiet.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg, barnehage med anlegg og grense for bebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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:
301/168/92/124:
18.08.2003 - Dokumentnr: 51117 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:142
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:143
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:144
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:145

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:147
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:148
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:149
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:150
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:468 Bnr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:468 Bnr:3
Bestemmelse om vann/kloakkledning
I den utstrekning Vann- og avløpsetaten finner det nødvendig
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann- og avløpsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2012 - Dokumentnr: 1038864 - Erklæring/avtale
Erklæring om felles spillvannsledningbeliggende på gnr. 168 bnr. 85
Bestemmelse om drift og vedlikehold
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.1988 - Dokumentnr: 81683 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 124
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 100/13662
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 154 SEKSJONER
09.09.1991 - Dokumentnr: 46459 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:89
Sambruk vedr. parkeringstomt.

06.12.2012 - Dokumentnr: 1038864 - 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 overvannsledning. 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

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

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 200,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 378,-

Samlet skal selger betale kr. 149 368,- 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 30. april 2025

Ansvarlig megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

Megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Skullerudveien 91

Skullerudveien 91

Nabolaget Skullerud - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Rustad skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Nøklevann skole (1-7 kl.) 333 elever, 24 klasser	27 min 1.9 km
Lambertseter skole (1-10 kl.) 665 elever, 39 klasser	28 min 2 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 347 elever, 31 klasser	16 min 1.2 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	6 min 3.2 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	8 min 3.8 km

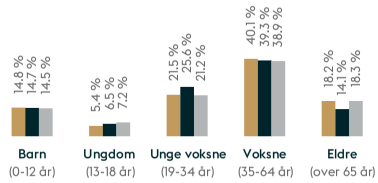
Offentlig transport

Skullerud Midlertidig i Skulle... Linje NC2	7 min 0.5 km
Skullerud Linje 2, 3	8 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min 7 km
Bråten Linje 13, 19	10 min 4.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 8.9 km

Barnehager

Gartnerboligen barnehage (1-5 ... 54 barn	0 min 0.1 km
Skullerudhøgda barnehage (1-5 ... 49 barn	5 min 0.4 km
Bakkehavn barnehage (1-5 år) 57 barn	16 min 1.2 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 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

Rustad	17 min
Langerudbanen	23 min
Skullerud Sport Senter	12 min
EVO Bøler Senter	6 min

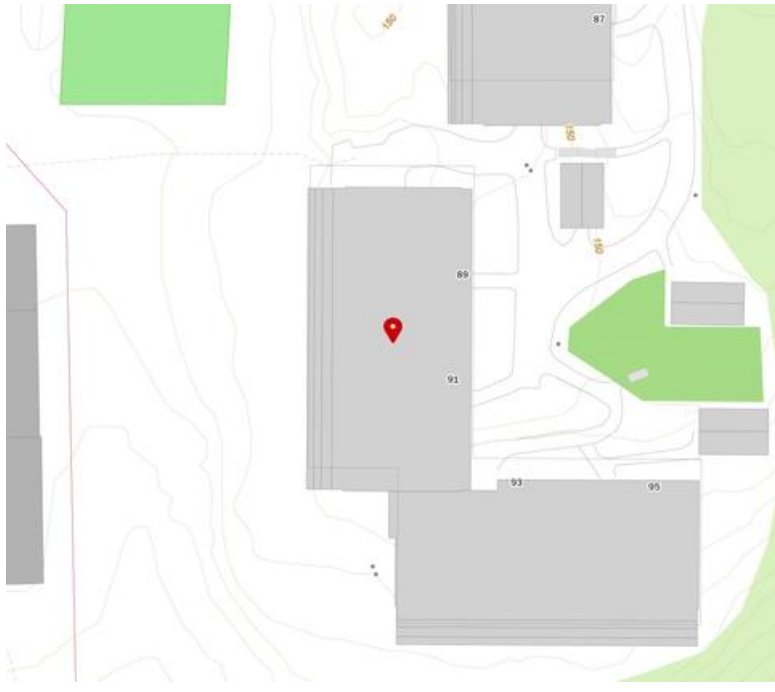
«Stille og rolig med nærhet til turterreng og sentrum.»

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 2025

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Skulleruдveien 91, 1188 OSLO
OSLO kommune
gnr. 168, bnr. 92, snr. 124

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 96 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 30.04.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3042 **Referansenummer:** SZ9281

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

Vår ref:

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

Norsk takst

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

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

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

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

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 hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

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

Skulerudveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 92
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Skulerudveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 92
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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som pen, velholdt og med lite bruksslitasje. Bad og kjøkken fra 2020. 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: 1989

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen.

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Kjøkken: Balkongdør fra 2022 med glassfelt. Stue: Balkongdør fra 1988 med glassfelt.

Kjøkken: Balkong i betong med rekkverk i tre. Gulvet har platting i kompositt. Balkongen er på ca. 7 m². Det er stikkontakt og lys på balkongen. Balkongen er omtrent østvendt.

Stue: Balkong i betong med rekkverk i i form av halvrund balkongkasse i betong. Gulvet har platting i tre. Balkongen er på ca. 10 m². Det er stikkontakt, markise og lys på balkongen. Utebod på balkongen på ca. 2 m². Balkongen er omtrent vestvendt.

Det er inngått diverse serviceavtaler i sameiet med bedrifter på blant annet inspeksjon. av tak, bom, skadedyr etc. Det finnes også en oversikt over utførte oppgraderinger.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat i hovedsak. Fliser i entréen Veggflater: Malte flater. Barry Alloc på del av vegg på kjøkkenet. Panelplater på ett soverom. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Laminat er opplyst å være fra 2013. Eier har avdekket at det ligger teppe under laminaten på alle tre soverom. Veggflater er malt i 2020.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger 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 er utført i soverom og kjøkken.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Profilerte innerdører med terskler. Skyvedør til det minste badet.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilder. Varme i gulvene på badene. Eier opplyser at varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

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

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

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Grunnet plasseringen av hull inne i benkeskap er det i dette tilfellet ikke mulig å få en god måling. En annen plassering av hull ble vurdert, også det inne i benkeskap, men måling med stendersøker ga utslag på strømførende kabler.

Fuktmåling er forsøkt utført med pigger med forlengerskaft og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke mulig å få en god måling.

Lite bad:

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

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Avtrekket kan styres fra ventilatoren på kjøkkenet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2020 og ble utført av Bad og Flis Consept Store AS. Det er fremlagt diverse fakturaer på utførte arbeider.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Eier opplever ikke problemer med badene. Badene er fra 2020 og ble utført av Bad og Flis Consept Store AS. Det er fremlagt diverse fakturaer på utførte arbeider.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med skrog fra opprinnelig Sigdalkjøkken. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper.

Fronter og benkeplate er byttet i 2020- 21. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2004 i nettannonse fra forrige salg og selve skapskrogene er beholdt.

Ventilator tilkoblet kanal.

Stue: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Eik benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Skullerudveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 92
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er fra 2020.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Over veggskapet er det en avtrekksventil i veggen som er koblet til ekstern vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør begge kjøkken: Rør i rør i benkeskap. Det er tettemuffer på rørene. Det er montert lekkasjestoppere. Begge bad: Skjult anlegg. På det minste badet er det stoppekraner bak luke ved siden av wc. Gang: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Anlegget er opplyst å være fra 2020.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekksventiler på badene og i stuen koblet til vifte. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i stuen og kjøkkenet.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i oppgangen med automatsikringer og jordfeisikring på en kurs. Forskriftsmessig kursoversikt og brukerveleiledning. 11 kurser. Hovedsikring på 40 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

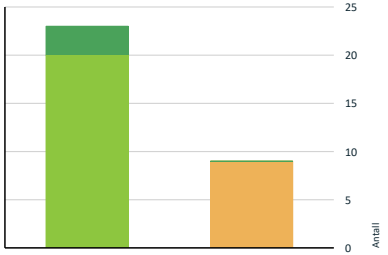
Boligbygg med flere boenheter

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

Eier har satt inn kjøkken i eksisterende stue og delt av leiligheten på en sånn måte at det kan bo to husstander i leiligheten. Det er opplyst at endringene er godkjent i sameiet. Endringene kan relativt enkelt reverseres.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 3	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater - 2	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Stort bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Skulerudveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 92
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som pen, velholdt og med lite bruksslitasje. Bad og kjøkken fra 2020. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede med vippefunksjon. Fastkarmsvindu i stuen.

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

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk. Vinduer subber litt i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag. Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (B 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør. Kjøkken: Balkongdør fra 2022 med glassfelt.

TG 2 Dører - 3

Stue: Balkongdør fra 1988 med glassfelt.

Årstall: 1988 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dør med bruksslitasje. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører/balkongdører er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kjøkken: Balkong i betong med rekkverk i tre. Gulvet har platting i kompositt. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 84 cm. Balkongen er på ca. 7 m². Det er stikkontakt og lys på balkongen. Balkongen er omtrent østvendt.

Stue: Balkong i betong med rekkverk i i form av halvrund balkongkasse i betong. Gulvet har platting i tre. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk (balkongkasse) er ca. 52 cm. Balkongen er på ca. 10 m². Det er stikkontakt, markise og lys på balkongen.

Utebod på balkongen på ca. 2 m². Balkongen er omtrent vestvendt.

Gulvene på begge balkongene er lagt 2021 og 2022.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk skal vurderes etter dagens krav. Kravene er 100 cm. opp til 10 meter over bakken og 120 cm. over 10 meter over bakken. (Rekkverket kan likevel være innenfor gjeldende krav fra byggeår).

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det er inngått diverse serviceavtaler i sameiet med bedrifter på blant annet inspeksjon. av tak, bom, skadedyr etc. Det finnes også en oversikt over utførte oppgraderinger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Gulv: Laminat. Veggflater: Malte flater. Barry Alloc på del av vegg på kjøkkenet. Panelplater på ett soverom. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Laminat er opplyst å være fra 2013. Eier har avdekket at det ligger teppe under laminaten på alle tre soverom. Veggflater er malt i 2020.

TG 2 Overflater - 2

Entré: Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det er utkrafsede fuger og bom i flis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ta opp fliser, skrape av lim og legge den ned på nytt hvis mulig. Man kan risikere å ødelegge flis i prosessen med å ta de opp. Det er viktig at underlaget er "dødt" som for eksempel rehabgips eller betong. Kontakt flislegger/murmester for vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger 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 er utført i soverom og kjøkken.

Største avvik er målt til ca. 15 mm. gjennom hele kjøkkenet og ca. 7 mm. på to meters lengde i det ene soverommet. 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.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

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/).

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Skyvedør til det minste badet.

Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilder. Varme i gulvene på badene. Eier opplyser at varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

3. ETASJE > STORT BAD

Generell

Bad med dusjhjørne, 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. Badet er fra 2020 og ble utført av Bad og Flis Consept Store AS. Det er fremlagt diverse fakturaer på utførte arbeider.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte vegg- og himlingsflater. Fliser på veggene i dusjen.

3. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 50 mm. Høyde på terskel er ca. 22 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

3. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring. Synlig membranprodukt lagt oppå klemringen. Det er ikke mulig å se om membranen er også er lagt under klemringen, selv om dette er sannsynlig. (Det er fagfolk som har utført arbeidene).

Skullerudveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 92
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sluk.

3. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjhjørne med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Drensåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

3. ETASJE > STORT BAD

TG 1 Ventilasjon

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



Test av avtrekk. Papiret henger.

3. ETASJE > STORT BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Grunnet plasseringen av hull inne i benkeskap er det i dette tilfellet ikke mulig å få en god måling. En annen plassering av hull ble vurdert, også det inne i benkeskap, men måling med stendersøker ga utslag på strømførende kabler.

Fuktmåling er forsøkt utført utført med pigger med forlengerskaft og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke mulig å få en god måling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fuktmåling er forsøkt utført utført med pigger med forlengerskaft og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke mulig å få en god måling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er vurdert at badets alder (fem år) gjør at sannsynligheten for å avdekke fukt vil være relativt små. Ingen tiltak vurderes som nødvendig.



Utslag på strømførende ledninger i ett benkeskap.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen. Det er ikke mulig å få en god måling.

3. ETASJE > LITE BAD

Generell

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2020 og ble utført av Bad og Flis Consept Store AS. Det er fremlagt diverse fakturaer på utførte arbeider.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 40 mm. Høyde på terskel er ca. 10 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

3. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membran.



Plastsluk.

3. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin (smal type). Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Drensåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

3. ETASJE > LITE BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Avtrekket kan styres fra ventilatoren på kjøkkenet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Overstrømming under døren.

3. ETASJE > LITE BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i bunnsvill. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med skrog fra opprinnelig Sigdalkjøkken. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert lekkasjestopper.

Det er ikke komfyrvakt på kjøkkenet. Der er benyttet opprinnelig stikk til koketoppen. Dette er fra før 2010 og dermed er det ikke krav til komfyrvakt.

Fronter og benkeplate er byttet i 2020- 21. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2004 i nettannonse fra forrige salg og selve skapskrogene er beholdt.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

Skulleruдveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 92
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal.

3. ETASJE > KJØKKEN I STUE

TG 1 Overflater og innredning

Stue: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Eik benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Kjøkkenet er fra 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > KJØKKEN I STUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Over veggskapet er det en avtrekksventil i veggen som er koblet til ekstern vifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør begge kjøkken: Rør i rør i benkeskap. Det er tettemuffer på rørene. Det er montert lekkasjestoppere. Begge bad: Skjult anlegg. På det minste badet er det stoppekraner bak luke ved siden av wc. Gang: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er kursoversikt i skapet. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Anlegget er opplyst å være fra 2020.

Én stoppekran på det minste badet er byttet etter befaringen.



Rørskap i gangen med samlestokker og stoppekraner.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. 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.

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Avtrekksventiler på badene og i stuen koblet til vifte. Spalteventiler i vinduer. Friskluftsventiler i stuen og kjøkkenet.

Løsningen er tidstypisk og må ikke forveksles med balansert ventilasjon (som er dagens løsning). Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 2 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.

Tilstandsgraden 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 oppgangen med automatsikringer og jordfeisikring på en kurs. Forskriftsmessig kursoversikt og brukerveleiledning. 11 kurser. Hovedsikring på 40 A.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eldre bygg og leilighet. 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?
   Ukjent

   Det er fremvist samsvarserklæring på utførte arbeider på begge badene og det nye kjøkkenet i 2020. Arbeidene er utført av Bolig & Bygg Elektro AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

   Det er svart "ukjent" på om samsvarserklæring eksisterer siden det ikke foreligger noen komplett historikk på anlegget og det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget etter 1999 som løser ut krav om samsvarserklæring.
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
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).

Generell kommentar

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



TG 0 Brannteknisk forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Skulleruveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 92
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

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

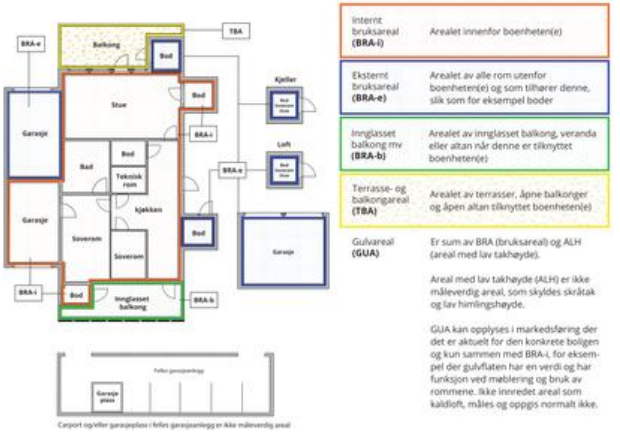
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)**
3. etasje	96	2		98	17
Garasjekjeller		4		4	
SUM	**96**	**6**			**17**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Stort bad, entré, kjøkken, 3 soverom, stue, bod, lite bad, Kjøkken i stue	Utebod	
Garasjekjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,40 m. i stuen.

To balkonger (TBA) avrundet til 17 m² samlet areal. Utebod (BRA-e) på balkongen på ca. 2,3 m².

Kjellerbod (BRA-e) i garasjeanlegget på ca. 4 m². Boden er merket med 124. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 295 cm. bred. Plassen er merket med 124.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Eier har satt inn kjøkken i eksisterende stue og delt av leiligheten på en sånn måte at det kan bo to husstander i leiligheten. Det er opplyst at endringene er godkjent i sameiet. Endringene kan relativt enkelt reverseres.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Nye bad, kjøkken, diverse flater i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	96	2

Skullerudveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 92
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Lisbeth Borgund og Jan Magnar Borgund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	168	92		124	39800 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Skullerudveien 91

Hjemmelshaver
Borgund Jan Magnar, Borgund Lisbeth

Kommentar
Det er ikke registrert fellesgjeld på boligen per 31.12. (Ref. forr. fører).

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Skullerudhøgda I Boligsameie	100 / 13662	992288639

Felles formue
Kr. 20 106 31.12.2024

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 S-2444.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8643860			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.03.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	28.03.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Skullerudveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 92
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Skullerudveien 91, 1188 OSLO
Gnr 168 - Bnr 92
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en 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.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SZ9281

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
24. mar. 2025

Oppdragsnummer
18-0035/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skullerudveien 91, 1188 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Østensjø

Selgere
Lisbeth Borgund, Jan Magnar Borgund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. juli 2020

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: 1843437
Forsikret i: Jernbanepersonalets bank og forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Flis Concept Store Bad 1 pigget sluk og satt inn nytt. Støpt nytt gulv m varmekabel Smøremembran. 60x60 fliser gulv/vegg. Ny baderomsinnredning/dusjhjørne samt saitærutstyr. Rør i rør. Bad 2 Utvidet toalett rom med 25 cm ut i entreen. Satt inn hjelpesluk. Støpt gulv m varmekabel. Smøremembran. 60x60 fliser gulv /vegg Ny baderomsinnredning /dusjhjørne samt sanitærutstyr. Rør i rør Utført August/Sept 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Consept Store. Bad 1 Hovedsluk (plast) byttet. Bad 2 Hjelpesluk (plast) satt inn. Smøremembran gulv/vegg August/Sept 2020

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad og Flis Consept Store Dokumentasjon ligger i boligmappe. Arbeid utført august /sept 2020 Eier har faktura liggende

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Lagt nytt terrassegulv på begge balkonger Utført 2021 og 2022

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet har opplysninger Drenering utenfor blokk 93 Utført 2024

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bolig & Bygg elektro AS 2 bad + ekstra kjøkken i stue. Utført 2020-10-12

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

Eventuell kommentar: Ikke kontroll siden 2020

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Flis Consept Store Rør i rør på begge bad og kjøkken. Fordelerskap i entre. Utført aug/sept 2020

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Flis Consept Store Bygget ny vegg inkl innerdør, mellom i entre mot eksisterende stue/bad. Satte inn ny kjøkkeninnredning i eksisterende stue. Godkjent av styret. Arbeid utført aug/sept 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Drenering utenfor blokk 93/95 Utført 2024

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

Ja

Beskriv: Byttet balkongdør på kjk siden Snekker i sameiet utførte arbeidet våren 2022

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det er planer om å bytte ut motor på tak. Vi byttet vifte over komfyr 2020

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

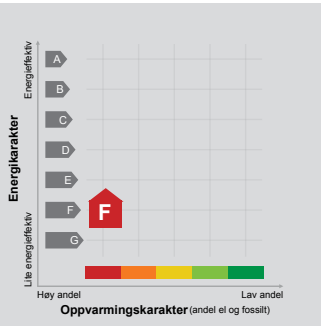
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 18-0035/25

ENERGIATTEST

Adresse	Skullerudveien 91
Postnummer	1188
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	168
Bruksnummer	92
Seksjonsnummer	124
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81074313
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-110706
Dato	25.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Østensjø Eiendomsmegling AS
Nordvik Østensjø v/Rakel Schei
Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
E-post: r.schei@nordvikbolig.no

Deres ref.: 18-0035/25 . Vår ref.: 5420-1-124 Dato: 24.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Skullerudhøgda I Boligsameie
Organisasjonsnr:	992288639
Seksjonseier:	Borgund, Jan Magnar
Medeier:	Borgund, Lisbeth
Leilighetsnummer:	124
Adresse:	Skullerudveien 91, 1188 OSLO
Seksjonsnummer:	124
Gnr.	168
Bnr.	92

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring(46000) - polisenummer 8643860.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det medfølger en garasje til hver leilighet. Selskapet har i tillegg 3 plasser til utleie. Selskapet har eget skiltskjema som skal fylles ut, ligger bak husordensreglene. Systemnøkkel bestilles fra rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning. Avregning for el-bil ladning.Vi ber om at dette opplyses alle meglere som omsetter leiligheter i vårt sameie: Fra og med 1. oktober vil alle med aktiv ladestasjon betale for faktisk forbruk. Det faktureres månedlig. Beløpet beregnes slik: Kr. 49 som fast beløp pr. mnd. + Kwh x kr.1,20. Ladestasjoner uten forbruk i en mnd. vil ikke få faktura. Opplysninger om endringer ved salg o.s.v. meldes: LADE I NORGE SUPPORT på epost, cloudcharge@defa.com Endringsmeldingen må inneholde: Navn på forrige juridiske eier, Navn, adresse, e-post og mobilnr. På NY eier. Boligsameiet vil trolig endre fra kvartalsvis fakturering av felleskostnader til månedlig fra og med juli 2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 014,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 014,00	4 215,00 fra 01.07.2025

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	725,-
Fradragsberettigede kostnader:	9,-
Annen formue:	20 106,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Tomm Jacob Kuran, e-post: skullerudhogda1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5420
SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
1. april 2025 kl. 18:00, Skullerudstua.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen viktig informasjon
NB! Husk å ta med utfylt deltagelsesskjema for registrering ved fremmøte på årsmøtet.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tak+innglassing terasse på stuesiden
8. Utrede alternative digitale nøkkelsystem
9. Endring av vedtekter
10. Valgkomitè
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Camilla fra OBOS foreslås

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5420 Årsregnskap 2024 inkl. oppdatert budsjett.pdf
2. 4.6_Revisjonsberetning_2024_s_5420.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

Sak 7

Tak+innglassing terasse på stuesiden

Forslag fremmet av:
Caroline Corneliussen, Skullerudveien 85

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ord som: *"Snø-måking, regn, vind, våte puter, duer/måker, tøfler...kald trekk inne, strømpriser.., markise får jordslag, pollen..., våte sokker.., vei-støy, putelagring" ...*

- er dette noen **gjenkjennbare ord hos deg**??

Formål: **Å beskytte mot vær og vind for din terrasse på stuesiden.**

Forslagstiller ønsker at årsmøte stemmer om at sameie skal tillate eierne enten:

A) Tak-utvidelseder kun halvparten av oss har tak bare halvveis ut over oppholdsplass!

B) Tak-utvidelse+/eller **hel/delvis innglassing med full/100% åpne-mulighet** med foldedører(se foto)(/valgfritt med/uten innglassing)

- Selvstendig prosjekt, i egen regi
- kun for egen regning/kostnad

samt

- være innenfor sameiets felles rammer og krav til ytre utforming.
- Sameiets tillatelse skal gjelde alle eiere individuelt.

Stemme over:

JA til a) eller b) ?: om vårt sameie **skal tillate at hver enkelte eier KAN bygge** enten **a)** eller **b)**

FAKTA, FORDELER og GEVINSTER:

Møbler og puter holdes tørre ved regn

Ingen måking, eller begrense snømengde med kun utvidelse av tak

Markisen beskyttes mot fukt/flekker

Forlenge brukstid utendørs

under ulike værforhold hele året.

- MED innglassing:

Støydempende(vei-/bilstøy, óg til/mot nabo)

Måker og duer holdes vekk

Isoleringseffekt= lavere strømutgifter

Møbler beskyttet ute året rundt

Begrense pollen(innendørs+ute på terrassen)+renhold begrenses.

Øker verdien på boligen

Øker attraktivitet på salgsmarkedet

Besparelser generelt:

- Innglassing **sparer utgifter** på fasader, dører og vinduer

- **Reduserer vedlikehold**= lavere felleskostnader

- **Forebygger vannskade-saker** =færre egenandeler til forsikringsselskap(v/innsig av vann mellom gulv/vegg pga.lav membran), óg

- **dyre reparasjoner** unngås.

==========

Prosessen videre dersom et JA i avstemning:

1. Styret utformer en kort skriftlig tillatelse til å bygge tak og/eller tak+innglassing.

Formål: vedlegg som kreves til søknad til Plan og bygg som ansvarlig byggefirma sender inn.

2. **Forarbeid**før endelig ny vedtekt konkretiserer byggeprosjekt:

- Innhenter flere forslag(bl.annet om tak i ulike materialer og prisforskjeller) fra flere firma, eller fra eieres forslag/tilbud fra firma.

3. **Formaliserer**endelige felles rammer og krav til estetisk utforming av tak/tak og innglassing i sameie

- óg **prosedyre**for eierne i sameie for fremtidige prosjekt med tak/innglassing.

Ytterligere SVAR fra Lumon:

- *Hindrer eller påvirker oppføring av innglassing fremtidig vedlikehold av fasaden, eller ev.fjerning av blomsterkassen på stuesiden?*

- Nei, ingenting....Enkelt løsning på dette.

Jeg, Caroline, kan fortelle/besvare årsmøtet mere:)

_____

(Generell BAKGRUNN, fra beboere, for forslaget:

Problemer med:

- måking av snø fra terrassene.

- måker og duer år etter år.

- Kort sesong og varierende vær

- Vannskader og slitasje på bygning ved vann/snø

- Kald trekk fra vegger og vinduer(tynn isolasjon osv)

- Strømfor oppvarming dyrt

- Møbler, puter osv ubeskyttet for snø og regn, og

- lite oppbevaringsplass uten fuktighet..)

- Selv ny dyr markise, også innrullert) blir raskt stygg pga fukt og annet (ikke rensbart)

"Tak og innglassing gir fordeler, og har blitt 2 vanlige løsninger utført på tilsvarende blokker", referert Lumon v/John Eriksen.

Styrets innstilling
Forslaget har absolutt noe for seg, men tidspunktet mener vi er feil.

Vi ser for oss å rehabilitere stuesiden om ikke altfor lang tid. I forbindelse med rehabilitering av stuesiden er vi rimelig sikker på at innglassing blir en opsjon. Det kan da være mulig at en annen løsning vil passe bedre og bli vedtatt. Konsekvensen for de som glasser inn nå vil da kunne være at de må fjerne det de har jf. vedtektene om ansvar for de- og remontering. To ulike typer glassverandaer er etter styrets mening ikke aktuelt.

Konklusjonen:

Styret mener ideen er god ,men at det ikke rett tidspunkt nå. Vi stemmer derfor mot forslaget.

Forslag til vedtak
Det stemmes for eller i mot selve forslaget om tak og/eller tak+innglassing.

Sak 8
Utrede alternative digitale nøkkelsystem

Forslag fremmet av:
Caroline Corneliussen, Skullerudveien 85

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Stemme over: JA/NEI til om styret skal **utrede ulike digitale lås-systemer** i markedet, om:

- funksjoner
- brukervennlighet
- egnethet for vårt sameie's behov,
- kvalitet og kostnader.

FORDELER/ GEVINSTER/hensikter:

Se hvem som ringer på dørklokken din for oppgangen.

Du kan også i tillegg bestille digital lås for egen inngangsdør, for egen regning.

Åpne døren med mobil/elektronisk, brikke, eller/også med fysisk nøkkel.

Trygt og praktisk ved fall/ulykke- åpne døren for hjelper/ambulanse

Varelevering på døra di?:

-se hvem, og åpne via mobil enten når du er hjemme, eller ikke er.

Låst deg ute? Glemt nøkkel?

- bruk mobilen.

Barn uten nøkkel?

- ring mamma/pappa/ andre,som åpner digitalt.

Gi andre digital tilgang i tidsperiode:

- hjemmehjelp eller andre tjenester.

-Nabo for å vanne planter osv ved fravær på ferie.

Nøkler på avveie:

- unngås/begrenses ved midlertidig utlån av fysiske nøkler.

unngås ved digital nøkkel som utgår ved utflytting.

Navnebytte på skilt utføres effektivt digitalt.

==========

Bakgrunn:

Nåværende dørlås-system har:

- manglende funksjoner.
- svakheter, begrensninger og skaper unødig risiko vs digital dørlås med fjernstyring via wifi
- fysiske navneskilt på dør-tavle- krever manuell bestilling og tilsendt per post.
- hatt lang brukstid, og er nære tid for utskifting.

Styrets innstilling
Vi er positive til å utrede alternative nøkkelsystem.

Forslag til vedtak
Utrede ulike digitale lås-systemer

Sak 9
Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vi ønsker å revidere noe av vedtektene. Vedlagt lengre bak i innkallingen fremgår kopi av sameiets vedtekter. Ord og setninger som foreslås fjernes er merket med rødt og overstrykning. Ord og setninger som foreslås tilføyd er merket med uthevet rød skrift.

Forslag til vedtak
Endringene gjennomgås og foreslås vedtatt slik det fremkommer av vedlagte vedtekter

Vedlegg
3. 2024_V E D T E K T E R. endring.pdf

Sak 10
Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitè Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitè:

- Berit Syversen
- Oddbjørn Grønset
- Per Bøymo

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling fremkommer vedlagt bakerst i innkallingen.

Roller og kandidater

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

- Tomm Kuran

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

- Carina Susann Kjellum

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

- Elisabeth Mågård
- Gunn H Dalevoll Pedersen

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

- Caroline Corneliussen
- Tor Einar Hoffman
- Trine Kasa

Vedlegg
1. Valgkomiteen innstilling Skullerudhøgda 1 Boligsameie.pdf

Styrets årsrapport

Ordinært sameiermøte ble avholdt 22.04. Deltagende var 52 seksjonseiere i henhold til innleverte stemmer. Det har vært avholdt ca 15 styremøter, en rekke arbeidsmøter og diverse befaringer i 2024 og 2025.

Følgende arbeider og tjenester er utført i løpet av 2024/25

- Fjernet diverse beplantning på endeveggen nr. 83 og re plantet gress.
- Reparert bom.
- Flere vannskader som har blitt reparert på terrasser.
- Diverse utskiftninger av deler i berederrom.
- Malt gjenstående malearbeid på kjøkkenside samt utetrapper og benker.
- Skiftning av brannslukningsapparater i garasjeanlegg.
- Kartlegge status på hovedrør vår 2025. Kontrakt inngått med Selvaagbygg.
- Skiftet motorer på taket i ventilasjonsanlegg i blokk 11. (Skullerudveien 71-75)
- Tømt kummer for grus og sand for å forhindre vannansamlinger.
- Utført diverse trefelling og rydding av kratt og skog på nederste feltet.

Vedlikehold planlagt i 2025/2026

- Skifte motorer til ventilasjon på tak i Skullerudveien 83-87
- Male fronter metall på kjøkkenside i nr. 83- 95.

OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Det har vært eierskifte i 14 seksjoner i 2024/25.

BLOKKTILLITVALGTE

Sameiet har 6 blokktillitsvalgte som koordinerer saker som gjelder de enkelte blokkene.

MILJØKOMITE

Miljøkomiteen har bestått av Gunn Helga Pedersen i nr. 65, Carina Kjellum i nr.79, Unni Hoffmann i nr.75 og Jo Lindegaard i nr. 83.

Miljøkomiteen er en gruppe i vårt sameie som jobber for å skape et godt miljø for alle beboere.

Det ble avholdt dugnader våren og høsten 2024. Vi har også hatt loppemarked og julegrantenning med julegløgg og etc.

GARASJEANLEGGET

Sameiet har kameraanlegg. Det er viktig at man melder innbrudd eller hærverk til styret så raskt som mulig, slik at tyvene eventuelt kan gjenkjennes på videoopptak. Vi minner om at det ikke er lov å oppbevare brennbare materialer i garasjene.

Vaktmester feier/vasker garasjen hver vår.

ROTTER OG SKADEDYR

Sameiet har avtale med Shield skadedyr for å bekjempe dette. Tenk på at dere ikke legger ut mat til rotter og mus. Dette gjelder også fuglefrø. Det er ikke lov å mate dyr og fugler på sameiets område.

TRAPPEVASK

Konge rengjøringsbyrå er ansvarlig for trappevask. Styret minner om at trappeoppganger ikke skal være lagerplass for private ting da dette vanskeliggjør renholders oppgaver. I oppganger hvor det er satt av plass til sykler og barnevogner henstiller vi beboerne å fjerne det som ikke brukes. Slik at det ikke blir for fullt i rommene.

TELIA

Sameiet har avtale med TELIA i forbindelse med TV og bredbånd. Fellesutgiftene inkluderer gratis bredbånd og TV. De som ønsker høyere hastighet på bredbånd eller kanaler må avtale dette direkte med selskapet. Ved problem med tjenesten må den enkelte ta direkte kontakt med kundeservice.

VAKTMESTERTJENESTEN

Borettslags- service utfører diverse service i vårt anlegg. De kommer faste dager i uka eller etter behov. De kan være behjelpelige mot betaling og kan nås på telefon: 91670720.

Fra 1.juni 2025 vil sameiet få en ny vaktmester Facility. Kontaktpersoner kommer etter hvert.

SØPPELROM

Avfall som ikke er ordinært søppel slik som møbler, maling, gamle griller, dekk og lignende må kjøres bort av den enkelte. Det har vært problem i noen søppelrom at folk ikke lukker poser slik at det drypper ned på gulv og lukter vondt.

Papir og papp skal kastes i papircontainerne og vanlig husholdningsavfall og plast i de andre. Egne poser kan hentes gratis i matvarebutikkene. Dørene skal alltid holdes lukket.

Styret har i samarbeid med renholdsetaten satt ut en glasskontainer for glass.

Feiing og rengjøring av beholdere gjøres av Borettslags-service hver høst.

PARKERING PÅ OMRÅDET

Det er to alternative måter å dokumentere parkeringstillatelse. Enten ved lyseblått gjestekort fra P- service eller via elektronisk registrering: http://gjest.p-service.no .

Hvis beboere har håndverksbiler som står på gangveier må de ha et eget **gult** gjestekort hvor det tydelig kommer frem hvem de er og hvor lenge de skal stå. Disse fås ved å kontakte styret.

De som har arbeidsfolk, ma˚informere disse om at er forbudt a˚parkere i rundkjøringen ved nr. 89-91. Her skal det være fritt leide for utrykningskjøretøy. Det er derimot to parkeringsplasser ved inngang siste garasje hvor haˊndverksbiler kan staˊpaˊdagtid.

Styret vil minne om at parkeringsbestemmelsene kun tillater maks stans i 20 minutter for eventuell av- og paˊlessing inne paˊomraˊdet.

De som har gjester som trenger parkeringsplass over flere dager kan ta kontakt med styret.

BALKONGKASSER

Styret har tidligere informert at de som har store trær i verandakassene bør fjære disse da det kan oppstaˊ sprekker pga trærnes tyngde og rotsystem. Hvis en kasse gaˊr i stykker pga dette er den enkelte beboer ansvarlig.

SLUK

Rennen og sluk på verandasiden må undersøkes og renses ved behov. To og to leiligheter deler sluk.

UTLEIE

All langtids utleie skal registreres på Vibbo. Eget skjema finner eiere på Vibbo. Dette er viktig at alle som leier ut gjør dette slik at vi kan komme i kontakt med beboere hvis det trengs.

SAMEIETS HUSORDENSREGLER, VEDTEKTER OG ANNEN INFORMASJON

Styret vil henstille til alle beboere om å følge de regler som er vedtatt, slik at støy, belastning og ekstra utgifter blir mindre for alle.

Vedtekter, husordensregler og praktisk informasjon finnes på Vibbo.

SAMEIETS SERVICEKONTRAKTER

Serviceavtale med Protan Tak AS om inspeksjon 2 ganger i aˊret, omfatter rensing av sluk, kontroll av tak, skriftlig tilstandsrapport.

Serviceavtale med Anderson Elektro AS om service paˊgarasjeportene 1 gang i aˊret.

Serviceavtale med Everlite Plastmo AS om service paˊrøykluker i oppgangene 1 gang i aˊret.

Serviceavtale med Shield ang mus og rotte bekjempelse.

Serviceavtale med ProxII om aˊse over bommen.

SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 288 639, KUNDENR. 5420

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 442 758	6 002 912	6 446 000	6 766 000
Ladeinntekter EL-bil		136 561	0	0	150 000
Andre inntekter	3	22 086	1 231 214	150 000	
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 601 405**	**7 234 126**	**6 596 000**	**6 916 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-31 020	-32 000	-36 660
Styrehonorar	5	-240 000	-220 000	-240 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-15 745	-18 030	-22 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-230 290	-219 003	-225 600	-237 000
Konsulenthonorar	7	-13 943	-22 587	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-1 550 754	-1 973 685	-1 140 000	-1 475 000
Forsikringer		-471 713	-498 500	-500 000	-550 000
Kommunale avgifter	9	-1 803 923	-1 544 576	-1 805 000	-2 043 000
Energi/fyring	10	-623 201	-655 547	-750 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-787 239	-799 263	-835 000	-740 000
Andre driftskostnader	11	-824 370	-978 072	-876 500	-910 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 595 016**	**-6 960 281**	**-6 461 100**	**-7 006 760**
DRIFTSRESULTAT		**6 388**	**273 844**	**134 900**	**-90 760**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	99 043	62 947	65 100	100 000
Finanskostnader	13	-1 235	-56	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**97 808**	**62 891**	**65 100**	**100 000**
ÅRSRESULTAT		**104 196**	**336 735**	**200 000**	**9 240**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		104 196	336 735		

V E D T E K T E R

for

Skullerudhøgda 1 Boligsameie, org. nr. organisasjon992 288 639

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 04. april 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 29. mars 2000. Sist oppdatert ordinært årsmøte 20. mai 2020

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Skullerudhøgda 1 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 24.11.1988.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 154 boligseksjoner på eiendommen gnr. 168, bnr. 92 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som er en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

I tillegg har seksjonene enerett til bruk til

- bod i garasje eller hus
- parkeringsplass i garasjekjeller

Enerett til bruk gjelder i 30 år fra 1.1.2018 til 31.12.2047. Bruksretter til seksjonene skal seksjoneres som tilleggsareal til seksjonene innen år 2047.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av ~~Bere~~ **flere** enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet.

Begrensningen gjelder også indirekte erverv.

Som indirekte erverv regnes erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap som fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har en nærmere bestemt tilknytning til hverandre.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. **Dette gjelder også ved korttidsutleie.**

I utleieforhold plikter seksjonseier å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende seksjonseier ~~kan~~ **er** ~~være~~ ansvarlig i forhold til sameiet for økonomisk tap som påføres av leietaker, **leietakers gjester ol.**

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.
Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(6) Det er forbud mot at juridiske personer kan kjøpe eller på annen måte erverve boligseksjoner.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) 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.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, skillevegger/gjerder, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp og lignende.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, kan ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjonseier kan ikke bygge om/ eller på annen måte tilrettelegge bruksenheten til bolig for ~~Bere~~ **flere** personer enn det som er vanlig for boliger med tilsvarende størrelse og romløsning. Dersom en slik endring er ønskelig må årsmøtet godkjenne endringen med 2/3 flertall.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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 samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler. Seksjonseier plikter å benytte installatør anvist av styret.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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) ~~innsiden av~~ vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier ~~er likevel~~ **kan likevel være** ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

(6) Elektrisk avtrekksvifte i leilighet skal alltid være i drift. Seksjonseier har ansvar for å kontrollere at viften er i drift, og at den sørger for nødvendig gjennomstrømning av luft. Man har plikt til å bruke «Villavent-systemet».

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

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

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34 og § 36

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. ~~Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda og ytterdører til boligene.~~

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av ~~sluk,~~ vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35 og § 36.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. ~~Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.~~

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge seksjonseieren å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med punkt 2-1 (2).

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer, med to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter ved sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. **Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf Lov om eierseksjoner § 41.**

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) 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.

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

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, kan styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

(3) Forsikringsmeldinger knyttet til sameiets bygningsmasse og fellesarealer skal kun sendes inn av styret. Beboere skal ikke melde forsikringsskader direkte til Obos forsikring eller forsikringsselskap, men til styret. Med mindre det gjelder akutt skade som krever umiddelbar handling.

Forsikringsselskapet skal forholde seg til denne praksisen.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Årmøte 2025 - Skullerudhøgda 1 Boligsameie

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har intervjuet alle kandidater til styret og etter en totalvurdering av sammensetning på kompetanse har vi kommet frem til følgende innstilling:

Som styreleder for 2 år:
- Tomm Kuran, Skullerudveien 77 (styreleder)

Som styremedlem for 1 år:
- Carina Susann Kjellum, Skullerudveien 79 (styremedlem)

Som styremedlem for 2 år:
- Gunn H Dalevoll Pedersen, Skullerudveien 65 (styremedlem)
- Elisabeth Mågård, Skullerudveien 79 (styremedlem)

Som varamedlem for 1 år:
• Trine Kasa, Skullerudveien 91 (varamedlem)
• Tor Einar Hoffman, Skullerudveien 75 (varamedlem)

Grunnen til at Carina Susann Kjellum kun innstilles på valg i 1 år er at Tomm Kuran trekker som styremedlem og innstilles til leder for 2 år. Carina innstilles i Tomms tidligere styremedlems posisjon ut hans valgte periode, som er et år. Dette sikrer samme rullering av styret som sameiet har hatt tidligere.

Valgkomitè
Velges for 1 år

Berit Syversen, Skullerudveien 81
Oddbjørn Grønset, Skullerudveien 79
Per Bøymo, Skullerudveien 65

Har fungert som valgkomite til årsmøtet 2025 og kan ta gjenvalg om årsmøtet ønsker det.

Protokoll til årsmøte 2025 for SKULLERUDHØGDA I BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 992288639
Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Skullerudstua.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 8

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Camilla fra OBOS foreslås

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velges to eiere blant de fremmøtte.

✓ **Vedtatt. Som protokollvitner velges Stein Tollefsen og Jo Lindegaard**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

✓ **Vedtatt. Det ble fremmet benkeforslag om at styrehonoraret settes til 220 000. Forslaget ble stemt over men falt.**

7. Tak+innglassing terasse på stuesiden

Fremmet av: Caroline Corneliussen, Skullerudveien 85

Ord som: *"Snø-måking, regn, vind, våte puter, duer/måker, tøfler...kald trekk inne, strømpriser.., markise får jordslag, pollen..., våte sokker.., vei-støy, putelagring" ...*

- er dette noen **gjenkjennbare ord hos deg**??

Formål: Å **beskytte mot vær og vind for din terrasse på stuesiden.**

Forslagstiller ønsker at årsmøte stemmer om at sameie skal tillate eierne enten:

A) Tak-utvidelseder kun halvparten av oss har tak bare halvveis ut over oppholdsplass!

B) Tak-utvidelse+/eller **hel/delvis innglassing med full/100% åpne-mulighet** med foldedører(se foto)(/valgfritt med/uten innglassing)

- Selvstendig prosjekt, i egen regi
- kun for egen regning/kostnad

samt

- være innenfor sameiets felles rammer og krav til ytre utforming.
- Sameiets tillatelse skal gjelde alle eiere individuelt.

Stemme over:

JA til a) eller b) ?: om vårt sameie **skal tillate at hver enkelte eier KAN bygge** enten **a)** eller **b)**

FAKTA, FORDELER og GEVINSTER:

Møbler og puter holdes tørre ved regn

Ingen måking, eller begrense snømengde med kun utvidelse av tak

Markisen beskyttes mot fukt/flekker

Forlenge brukstid utendørs

under ulike værforhold hele året.

- MED innglassing:

Støydempende(vei-/bilstøy, óg til/mot nabo)

Måker og duer holdes vekk

Isoleringseffekt= lavere strømutgifter

Møbler beskyttet ute året rundt

Begrense pollen(innendørs+ute på terrassen)+renhold begrenses.

Øker verdien på boligen

Øker attraktivitet på salgsmarkedet

Besparelser generelt:

- Innglassing **sparer utgifter** på fasader, dører og vinduer

- **Reduserer vedlikehold**= lavere felleskostnader

- **Forebygger vannskade-saker** =færre egenandeler til forsikringsselskap(v/innsig av vann mellom gulv/vegg pga.lav membran), óg

- **dyre reparasjoner** unngås.

==========

Prosessen videre dersom et JA i avstemning:

1. Styret utformer en kort skriftlig tillatelse til å bygge tak og/eller tak+innglassing.

Formål: vedlegg som kreves til søknad til Plan og bygg som ansvarlig byggefirma sender inn.

2. **Forarbeid**før endelig ny vedtekt konkretiserer byggeprosjekt:

- Innhenter flere forslag(bl.annet om tak i ulike materialer og prisforskjeller) fra flere firma, eller fra eieres forslag/tilbud fra firma.

3. **Formaliserer**endelige felles rammer og krav til estetisk utforming av tak/tak og innglassing i sameie

- óg **prosedyre**for eierne i sameie for fremtidige prosjekt med tak/innglassing.

Ytterligere SVAR fra Lumon:

- Hindrer eller påvirker oppføring av innglassing fremtidig vedlikehold av fasaden, eller ev.fjerning av blomsterkassen på stuesiden?

- Nei, ingenting....Enkelt løsning på dette.

Jeg, Caroline, kan fortelle/besvare årsmøtet mere:)

_____

(Generell BAKGRUNN, fra beboere, for forslaget:

Problemer med:

- måking av snø fra terrassene.

- måker og duer år etter år.

- Kort sesong og varierende vær

- Vannskader og slitasje på bygning ved vann/snø

- Kald trekk fra vegger og vinduer(tynn isolasjon osv)

- Strømfor oppvarming dyrt

- Møbler, puter osv ubeskyttet for snø og regn, og

- lite oppbevaringsplass uten fuktighet..)

- Selv ny dyr markise, også innrullert) blir raskt stygg pga fukt og annet (ikke rensbart)

"Tak og innglassing gir fordeler, og har blitt 2 vanlige løsninger utført på tilsvarende blokker", referert Lumon v/John Eriksen.

Styrets innstilling
Forslaget har absolutt noe for seg, men tidspunktet mener vi er feil.

Vi ser for oss å rehabilitere stuesiden om ikke altfor lang tid. I forbindelse med rehabilitering av stuesiden er vi rimelig sikker på at innglassing blir en opsjon. Det kan da være mulig at en annen løsning vil passe bedre og bli vedtatt. Konsekvensen for de som glasser inn nå vil da kunne være at de må fjerne det de har jf. vedtektene om ansvar for de- og remontering. To ulike typer glassverandaer er etter styrets mening ikke aktuelt.

Konklusjonen:

Styret mener ideen er god ,men at det ikke rett tidspunkt nå. Vi stemmer derfor mot forslaget.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt.**

8. Utrede alternative digitale nøkkelsystem

Fremmet av: Caroline Corneliussen, Skullerudveien 85

Stemme over: JA/NEI til om styret skal **utrede ulike digitale lås-systemer** i markedet, om:

- funksjoner
- brukervennlighet
- egnethet for vårt sameie's behov,
- kvalitet og kostnader.

FORDELER/ GEVINSTER/hensikter:

Se hvem som ringer på dørklokken din for oppgangen.

Du kan også i tillegg bestille digital lås for egen inngangsdør, for egen regning.

Åpne døren med mobil/elektronisk, brikke, eller/også med fysisk nøkkel.

Trygt og praktisk ved fall/ulykke- åpne døren for hjelper/ambulanse

Varelevering på døra di?:

-se hvem, og åpne via mobil enten når du er hjemme, eller ikke er.

Låst deg ute? Glemt nøkkel?

- bruk mobilen.

Barn uten nøkkel?

- ring mamma/pappa/ andre,som åpner digitalt.

Gi andre digital tilgang i tidsperiode:

- hjemmehjelp eller andre tjenester.

-Nabo for å vanne planter osv ved fravær på ferie.

Nøkler på avveie:

- unngås/begrenses ved midlertidig utlån av fysiske nøkler.

unngås ved digital nøkkel som utgår ved utflytting.

Navnebytte på skilt utføres effektivt digitalt.

==========

Bakgrunn:

Nåværende dørlås-system har:

- manglende funksjoner.
- svakheter, begrensninger og skaper unødig risiko vs digital dørlås med fjernstyring via wifi
- fysiske navneskilt på dør-tavle- krever manuell bestilling og tilsendt per post.
- hatt lang brukstid, og er nære tid for utskifting.

Styrets innstilling
Vi er positive til å utrede alternative nøkkelsystem.

> **Forslag til vedtak:**
> Utrede ulike digitale lås-systemer
> ✓ **Vedtatt.**

9. Endring av vedtekter

Vi ønsker å revidere noe av vedtektene. Vedlagt lengre bak i innkallingen fremgår kopi av sameiets vedtekter. Ord og setninger som foreslås fjernes er merket med rødt og overstrykning. Ord og setninger som foreslås tilføyd er merket med uthevet rød skrift.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringene gjennomgås og foreslås vedtatt slik det fremkommer av vedlagte vedtekter
> ✓ **Vedtatt.**

10. Valgkomitè

Valgkomitè (1 år)
Følgende ble valgt:
Per Bøymo
Oddbjørn Grønset
Berit Syversen

Følgende stilte til valg:
Per Bøymo
Oddbjørn Grønset
Berit Syversen

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling fremkommer vedlagt bakerst i innkallingen.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Tomm Kuran

Følgende stilte til valg:
Tomm Kuran

Styremedlem for 1 år (1 år)
Følgende ble valgt:
Carina Susann Kjellum

Følgende stilte til valg:
Carina Susann Kjellum

Styremedlem for 2 år (2 år)
Følgende ble valgt:
Elisabeth Mågård
Gunn H Dalevoll Pedersen

Stemmegivning ble gjennomført skriftlig.

Følgende stilte til valg:
Caroline Corneliussen
Elisabeth Mågård
Gunn H Dalevoll Pedersen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Tor Einar Hoffman
Trine Kasa

Stemmegivning ble gjennomført skriftlig.
Følgende stilte til valg:

Caroline Corneliussen

Tor Einar Hoffman

Trine Kasa

Husordensregler

Skullerudhøgda I Boligsameie

INNHOLDSFORTEGNELSE

INNHOLDSFORTEGNELSE 1
1. FORMÅL 2
2. OMFANG 2
3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLER 2
4. FELLESAREALER UTE 3
4.1 MOTORISERT FERDSEL PÅ SAMEIETS OMRÅDE 3
4.2 PARKERING 3
4.3 FRIAREALER 3
4.3.1 SKOG 4
4.3.2 LEKEPLASSER 4
4.3.3 PLENER / BEPLANTNING 4
4.3.4 FOTBALLBANEN 4
4.4 GARASJEANLEGG 4
4.5 BODER (FRITTSTÅENDE) 4
4.6 RENOVASJON 4
4.7 FYRVERKERI I SAMEIET 5
5. OPPGANGER 5
5.1 LÅSING AV YTTERDØRER 5
5.2 SKILTING 5
5.3 OPPHOLD / LEK 5
5.4 SYKLER / BARNEVOGNER 5
5.5 RENHOLD 6
5.6 INNEKLIMA 6
6. LEILIGHETEN 6
6.1 RO I LEILIGHETEN 6
6.2 LEILIGHETENS LUFTEANLEGG 6
6.3 LUFTING AV KLÆR / TØY M.V. 6
6.4 TERRASSER 6
6.5 DYREHOLD 7
6.6 TILKOBLING TIL VARMVANNSANLEGG 7
7. MATING AV DYR. 7

1. Formål

Skullerudhøgda I Boligsameie er et sameie som skal ivareta sameiernes interesser og regulere forholdet mellom de ulike sameieres benyttelse av sameiets eiendom med tilhørende fasiliteter. Sameierne har derfor etablert husordensregler som er nedfelt i, og reguleres av, sameiets vedtekter. Det er seksjonseiers ansvar å påse at reglene overholdes for egen enhet og de personer som til enhver tid måtte disponere og/eller bo i seksjonen. Dette gjelder også ved utleie eller annen form for disponering av seksjonen.

Husordensreglene skal underbygge trivsel, trygghet og hensyn til hverandre, samtidig med at hver enkelt seksjon i sameiet må ta ansvar for stedets generelle omdømme. Dette for å sørge for at området beholder sin popularitet, verdi og salgbarhet.

Husordensreglene er basert på at hver enkelt tar ansvar for egne aktiviteter på området, og at sameiet ved sameiermøtet har satt noen føringer for hva som er akseptable grenser for hver enkelt seksjon.

Det er styret, på vegne av Sameiermøtet, som håndhever husordensreglene.

2. Omfang

Husordensreglene gjelder innenfor sameiets eiendom, herunder friarealer, garasjeanlegg, felles installasjoner og hver enkelt eierseksjon.

Husordensreglene gjelder for seksjonseier som juridisk part, leietaker eller besøkende hos seksjonseier/leietaker.

Det vil imidlertid alltid være seksjonseier som er ansvarlig overfor styret hva angår brudd på Husordensreglene, selv om dette skyldes leietaker eller andre som disponerte leiligheten på det tidspunkt brudd på husordensreglene fant sted. Det er seksjonseiers plikt å informere medlemmer av husstanden, leietaker eller andre som disponerer seksjonen om husordensreglene.

3. Brudd på Husordensregler

I de tilfeller hvor en sameier opplever brudd eller gjentatte brudd på husordensregler, skal dette meldes skriftlig til styret ved styreleder.

Styret har fullmakt til å iverksette tiltak for å utbedre skader eller mangler, eller andre forhold knyttet til husordensreglene, for seksjonseiers regning.

4. Fellesarealer ute

4.1 Motorisert ferdsel på sameiets område

Skullerudhøgda I Boligsameie er definert som bilfritt område, og motorisert ferdsel er ikke tillatt på sameiets område. Sameiet godkjenner nødvendig transport innenfor sameiets område, med begrensninger til følgende:

- Varetransport, herunder egen transport av varer
- Flyttebiler
- Håndverker / servicebiler
- Transport av bevegelseshemmede

Servicebiler (renovasjon, vaktmester m.fl.) på oppdrag for sameiet, har lov til å ferdes på sameiets område.

Motorisert ferdsel skal kun finne sted i tidsrommet mellom kl. 07.00 og kl. 23.00.

Det skal ved ferdsel på området utvises aktsomhet og varsomhet. Hastigheten skal holdes innenfor gangfart, og kjøring skal skje på en måte som gir minst mulig ulempe for sameiet og beboerne.

Motorsykkel- eller mopedkjøring er ikke tillatt på gangveier.

Taxi skal hente og bringe ved oppmerket møteplass utenfor bom, hvor det gjøres unntak for transport av bevegelseshemmede.

4.2 Parkering

Skullerudhøgda I Boligsameie er definert som bilfritt område, og parkering skal kun skje på anviste og merkede plasser. Parkering er ikke tillatt på gang- og turveier eller adkomstvei til sameiet.
Gjesteparkeringen skal kun benyttes av besøkende. Dette gjelder både besøksplasser i første del av garasjeanlegg og utendørs parkering umiddelbart utenfor garasjen.
Det er ikke tillatt å hensette tilhengere, campingvogner eller andre former for slep på sameiets gjesteplasser.
Det er ikke tillatt å hensette avskiltet kjøretøy på sameiets gjesteplasser.
Misbruk av sameiets gjesteplasser kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

4.3 Friarealer

Friarealene er felles eiendom, og skal benyttes til almen trivsel, samt den bruk arealene er utformet for. Det er ikke anledning for seksjonseier, eller gruppe av seksjonseiere å omdisponere arealer, hensette private gjenstander eller gjøre andre endringer, med mindre styret har gitt skriftlig tillatelse til dette.

4.3.1 Skog

Det er ikke tillatt å gjøre skadeverk på trær eller andre planter.
Det er ikke tillatt å kaste hageavfall eller andre gjenstander i skogen rundt sameiet.
Det er ikke tillatt å bygge hytter eller drive med aktiviteter som medfører unormal slitasje på skog eller natur på sameiets grunn.

4.3.2 Lekeplasser

Lekeplassene og dets apparater skal benyttes av den aldersgruppen disse er beregnet for.
Det henstilles til ro etter kl. 22.00

4.3.3 Plener / beplantning

Det er ikke tillatt å plassere private gjenstander, herunder møbler eller faste installasjoner av noen art, på felles plen.
Beplantning må avtales med styret.

4.3.4 Fotballbanen

Det er ikke tillatt å benytte fotballbanen etter kl. 21.00.

4.4 Garasjeanlegg

Boder i garasjeanlegg skal holdes låst.
Det er ikke anledning til å oppbevare hjul eller andre gjenstander synlig i garasjeanlegget.
Brannfarlige materialer eller væsker/gass skal ikke oppbevares i bod.
Det er ikke tillatt å installere strømforbrukende utstyr som fryser, kjøleskap eller andre innretninger i boder, herunder fremføring av elektrisk kraft for motor-/kupèvarmer.
Det er ikke tillatt å benytte åpen ild (herunder sigaretter) eller andre varmekilder som kan forårsake brann eller eksplosjon i garasjeanlegg / boder.
Vask av motorisert kjøretøy er ikke tillatt i garasjen.

4.5 Boder (frittstående)

Boder skal holdes låst. Det er ikke tillatt å installere strømforbrukende utstyr som fryser, kjøleskap eller andre strømkrevende innretninger i boder.
Brannfarlige materialer eller væsker/gass skal ikke oppbevares i bod dersom dette går utover de begrensninger som er bestemt i brannforskriftene.
Det er ikke tillatt å benytte åpen ild (herunder sigaretter) eller andre varmekilder som kan forårsake brann eller eksplosjon i bod.

4.6 Renovasjon

Sameiets avfallsanlegg er laget og tilrettelagt for husholdningsavfall samt papir/ papp.
Sameiets avtaler med renovasjonsselskapet dekker kun tømming av søppelcontainere utplassert i de ulike søppelrom.

Møbler, hvitevarer, bildeler, innredningsdetaljer, malingsspann og annet spesialavfall er ikke å regne som husholdningsavfall.
Det er ikke tillatt å hensette eller kaste annet enn husholdningsavfall i sameiets søppelrom.
Søppel skal anbringes i søppelcontainer, og lokk skal lukkes etter at søppel er kastet.
Er alle søppelcontainere fulle, skal annet søppelanlegg benyttes.
Det tillates ikke plassert søppel på gulv eller på toppen av lukkede søppelcontainere.
Utplasserte søppelkasser på sameiets friarealer skal ikke benyttes til husholdningsavfall.

4.7 Fyrverkeri i sameiet
Det er kun tillatt å sende opp fyrverkeri fra fotballbanen. Ansvarlig voksen person som sender opp skal også sørge for at brukt emballasje og rester fjernes fra eiendommen.

5. Oppganger
Sameiets oppganger er definert som fellesareal.
Sameiets oppganger er adkomstvei for mange seksjonseiere, samt at oppgangen er rømningsvei ved brann. Oppgangen er også adkomstvei for ambulansepersonell med båre, og må derfor holdes ryddig slik at livsviktig transport kan foregå uten forsinkelse eller annen ulempe.
Det er ikke tillatt å benytte oppgangsarealer, trapper eller avsatser utenfor dørene til private gjenstander av noen art. Unntak fra dette er dørmatte utenfor egen dør.
Det er ikke tillatt å hensette gjenstander eller benytte oppganger som lager.
Det er ikke tillatt å sette skotøy i oppgangsarealer eller utenfor dør.

5.1 Låsing av ytterdører
Utgangsdørene skal være låst.

5.2 Skilting
Seksjonseier skal sørge for skilt på ringetablå, postkasse, samt dør til egen seksjon.
Styret har skjema for bestilling av postkasseskilt.

5.3 Opphold / lek
Lek og unødig opphold i oppgang er ikke tillatt.

5.4 Sykler / barnevogner
Sykler, barnevogner og lignende kan settes i sykkelrom i oppgang, forutsatt at dette ikke hindrer fri ferdsel.

5.5 Renhold
Sameiet sørger for ukentlig vask av gulv / trapper. Ved søl eller andre ekstraordinære hendelser, plikter den som har gjort dette å vaske / rydde opp.

5.6 Inneklima
Det er ikke tillatt å lufte ut lukt eller fuktighet fra leilighet ut i oppgangen.

6. Leiligheten
Leiligheten skal benyttes til boligformål. Unødig støy som er til plage for naboer skal ikke forekomme.
Selskaper eller andre festligheter skal gjennomføres på en slik måte at naboer ikke plages unødvendig. Arrangement som varer utover de klokkeslett som er satt i husordensreglene under punkt 6.1, skal varsles med oppslag eller ved direkte kontakt med naboene.
Kommersiell sang- eller musikkundervisning er ikke tillatt i sameiets leiligheter.

6.1 Ro i leiligheten
Det skal være ro i leiligheten og på terrassen(e) mellom 23.00 og 07.00.
Boring i betongkonstruksjon, banking eller annet støyende arbeid skal ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, fra kl. 18.00 lørdag til kl. 13.00 på søndager og ikke etter kl. 18.00 på søndager.

6.2 Leilighetens lufteanlegg
Elektrisk vifte i leilighet skal alltid være i drift. Lufteluker og luftespalter på vinduskarm skal stå i egnet stilling i forhold til årstid og uteklima, samtidig med at det må sikres en jevn gjennomstrøming av luft i hele leiligheten. Sopp eller andre fuktskader kan ikke lastes sameiet, med mindre det skyldes andre påviselige grunner.
Seksjonseier har ansvar for å kontrollere at avtrekksvifte er i drift, og at denne sørger for nødvendig gjennomstrømning av luft.

6.3 Lufting av klær / tøy m.v.
Det er ikke tillatt å henge ut sengetøy, tepper, klær eller andre gjenstander fra terrasser eller vinduer. Det er ikke tillatt å riste tepper eller annet fra vinduer eller terrasser.

6.4 Terrasser
Det er ikke tillatt å plassere løse gjenstander på rekkverk, gesimser eller annen bygningskonstruksjon.
Blomsterkasser skal sikres på en slik måte at de ikke kan falle ned, eller kan utgjøre en fare for de som ferdes under.
Rengjøring av terrasser, vanning, eller andre aktiviteter skal gjennomføres uten ulempe for naboer. Spyling er bare tillatt i 1. etasje.
Seksjonseier er ansvarlig for å holde rør og kanaler fri for smuss og andre objekter som kan hindre drenering/avrenning av avløpsvann.

Det er ikke tillatt å endre opprinnelig fasade med påbygg, innkledning, eller andre fast- monterte gjenstander på terrassen(e) uten godkjenning fra styret.
Parabol- eller andre antenner er ikke tillatt montert på sameiets fasader / bygningsmasse.
Det er tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrassene. Seksjonseier plikter å sørge for nødvendig sikkerhet, herunder kapasitet for brannslukking etter gjeldende forskrifter.
Det er ikke lov å oppbevare uvedkommende gjenstander, herunder søppel, på terrassene som kan hindre bruk av terrasse som rømmingsvei, eller som ved brann kan tilføre bygningsmassen betydelige skader.

6.5 Dyrehold

Hunder skal holdes i bånd på sameiets eiendom. Katter skal være under tilsyn ute. Ekskrementer skal fjernes fra sameiets grunn, pakkes i plastposer, og anbringes i sameiets utplasserte søppelkasser.

6.6 Tilkobling til varmvannsanlegg

Det er ikke tillatt å tilkoble vaske- og/eller oppvaskmaskin til seksjonens varmtvannsanlegg.

7. Mating av dyr.

Det er ikke tillatt å henge opp fôrautomater eller andre innretninger for å mate fugler eller andre dyr innenfor sameiets eiendom. Det er ikke tillatt å anbringe matrester på terrasser eller andre steder på sameiets eiendom.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 — 0560 OSLO 5 — 662020
AS/lw

Oslo, den 06.03.1991

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.168, bnr.92, Skullerudveien 89-95, bl. 15 og 16.

Journalnr. 86/5448

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
18.02.91

Bygningens art
Boligblokk.

Byggherre
AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Ansvarshavende
Ing. Knut Bakke, c/o AS Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

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

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

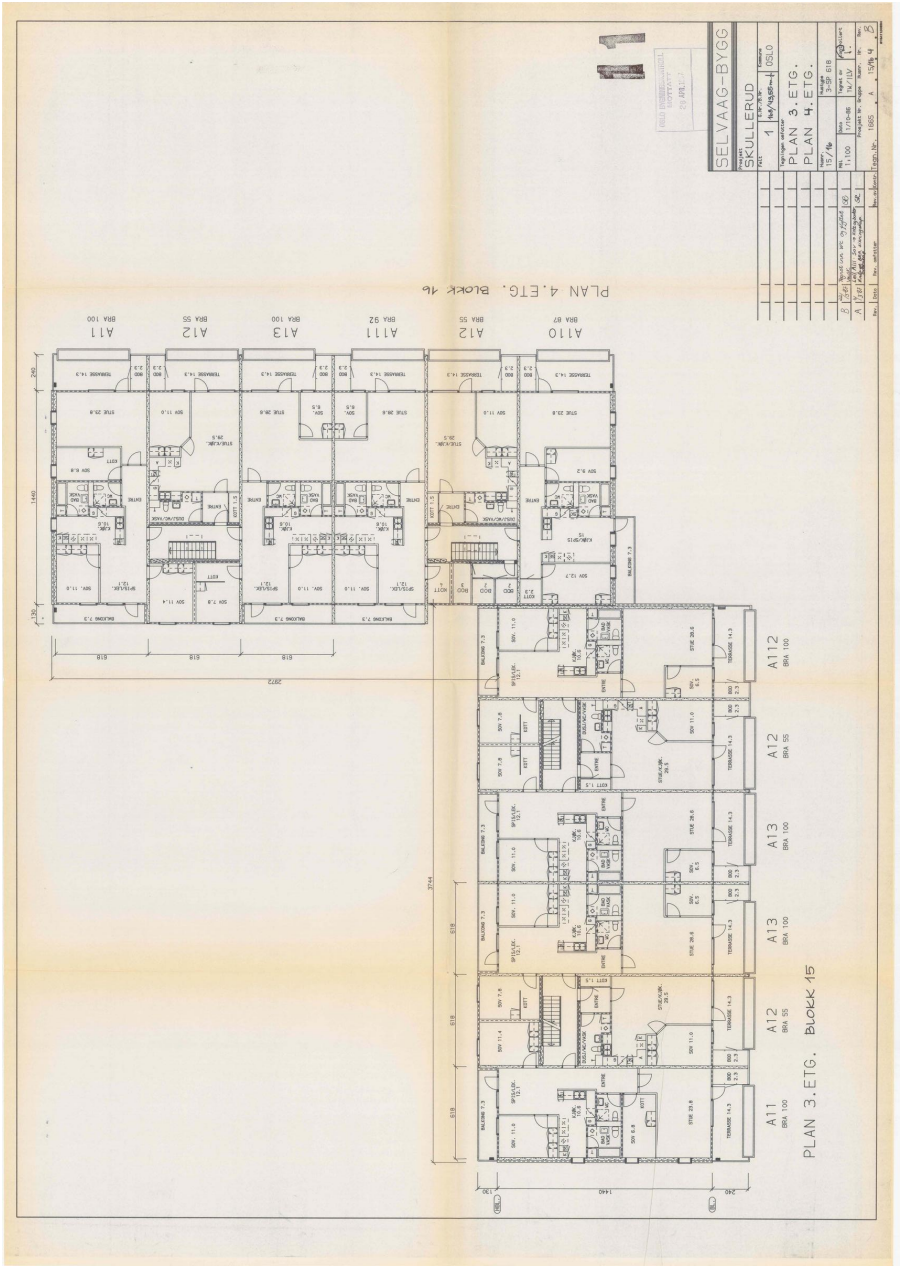
For bygningssjefen

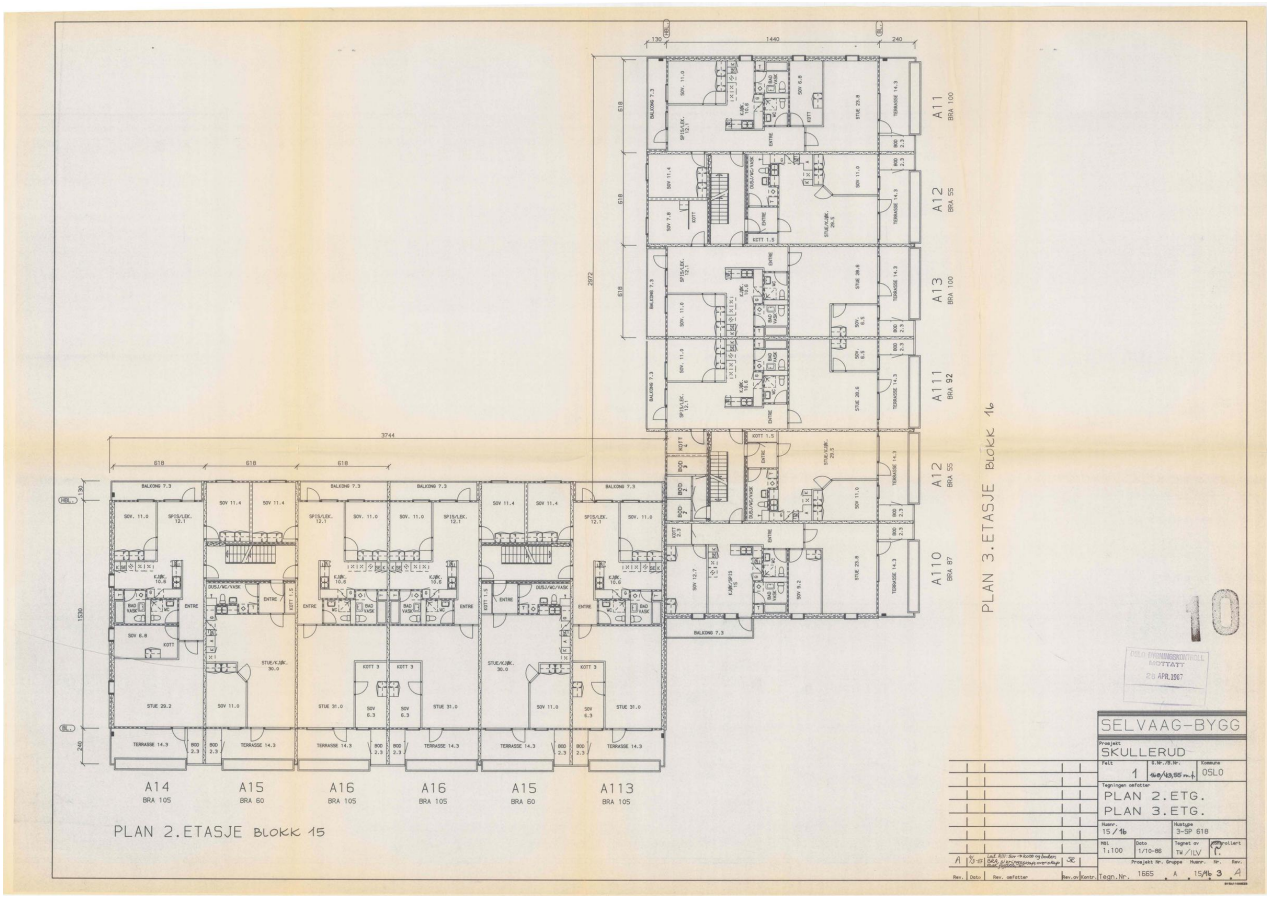
fung.

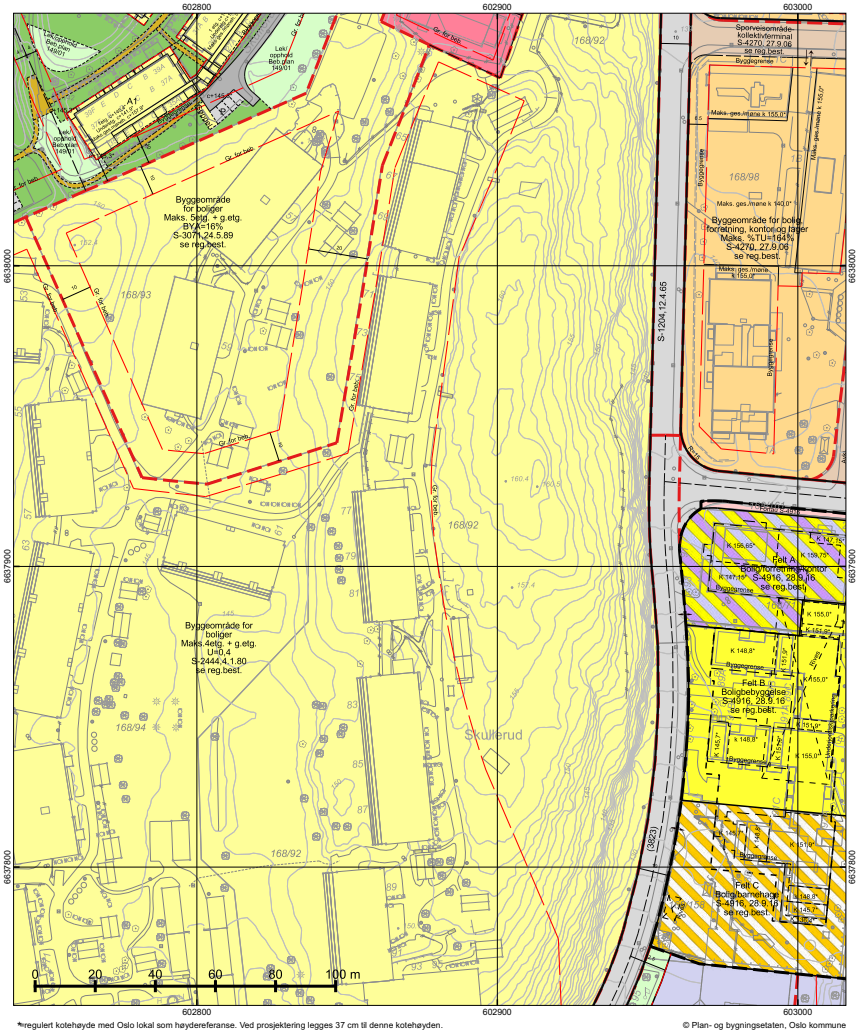
A. Sundt

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

614. ANDVORD.


SELVAAG-BYGG
SKULLERUD
PLAN 3.ETG.
PLAN 4.ETG.
PLAN 4.ETG. BLOKK 16
PLAN 3.ETG. BLOKK 15
A110
A12
A111
A13
A12
A11
A112
A12
A13
A13
A12
A11


PLAN 3.ETASJE Blokk 16
A11 BRA 100
A12 BRA 55
A13 BRA 100
A111 BRA 92
A12 BRA 55
A110 BRA 97
PLAN 2.ETASJE BLOKK 15
A14 BRA 105
A15 BRA 60
A16 BRA 105
A16 BRA 105
A15 BRA 60
A113 BRA 105
SELVAAG-BYGG
SKULLERUD
OSLO
PLAN 2.ETG.
PLAN 3.ETG.
1:100
1/10-86
TW/ILV
1665



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-7
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141736/ 86510465
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP
Adresse: SKULLERUDVEIEN 91
Kommentar:
Gnr/Bnr: 168/92

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1802 - Bolig/forretning/kontor
- 2012 - Fortau

- RpBestemmelseGrense

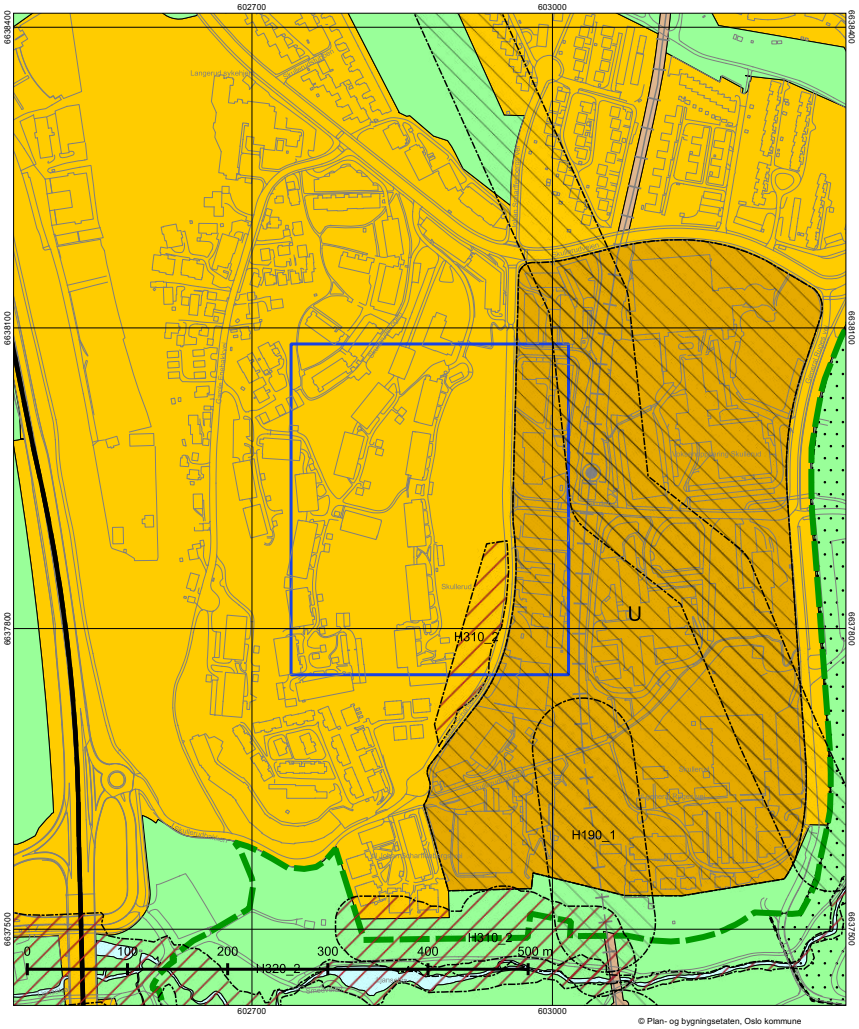
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 77 - Annet fellesareal avgrensing
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141736/86510465
Deres ref.: 45269/ RASC@MSNOP

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

Rakel Schei
SKULLERUDVEIEN 91

Dato: 24.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86510465
8470607

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 92

Vi viser til bestilling av 20250424 for SKULLERUDVEIEN 91.

GNR. 168 BNR. 92

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.11.1988.

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

39821 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

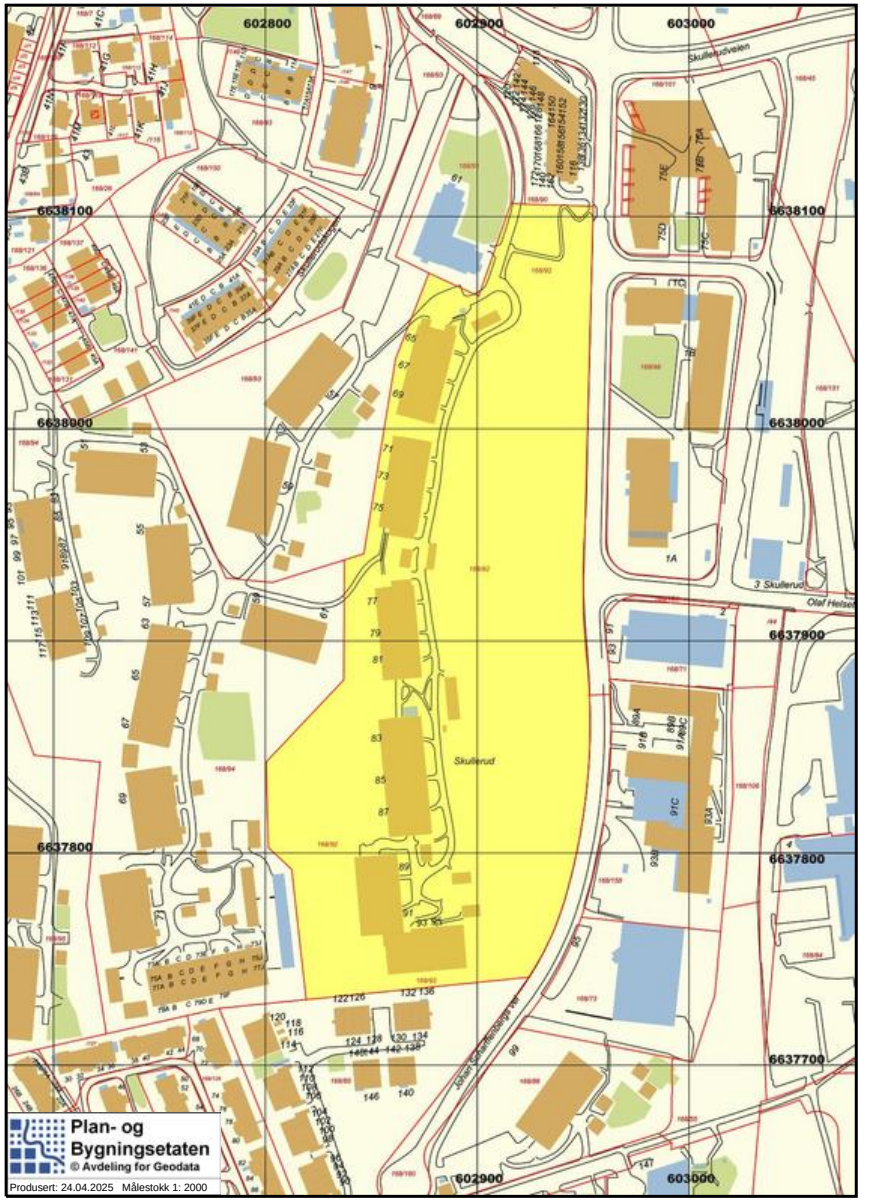
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



Oslo

S-2444

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 168, bnr. 43, 55 m.fl. Skullerud regulert til tomt for offentlig byg- ninger (helseinstitusjoner), boligområde, parsellhager m.v.

Vedtaksdato: 04.01.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001558
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Bydel 11
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR GNR. 168, BNR. 43 OG 55, M. FL. SKULLERUD, REGULERT TIL BOLIGOMRÅDE, TOMTER FOR OFFENTLIGE BYGNINGER (HELSEINSTITUSJONER), PARSELLHAGER M.M.

§ 1. Innenfor det område som er regulert til boligformål kan det oppføres boligbebyggelse med inntil 4 normaletasjer + garasjeetasje og maks. utnyttelsesgrad U= 0.4.

§ 2. Innenfor det område som er regulert til tomt for offentlige bygninger, kan det bygges helseinstitusjoner med inntil 4 normaletasjer + underetasje og maks. utnyttelsesgrad U=0,6.

§ 3. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en eller flere bygninger, skal bygningsrådet ha vedtatt bebyggelsesplan for den aktuelle del av planområdet.

§ 4. Før byggemelding innsendes skal plan i målestokk 1:500 for de ubebygde deler av tomten være godkjent, jfr. paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Anlegg for lek og garasjer/parkeringsplasser skal opparbeides uten unødig opphold.

§ 5. Felles avkjørsel og parkeringsplass nord i planområdet skal være felles for helseinstitusjonstomten på gnr. 168, bnr. 43 og sykehjemmet på gnr. 162, bnr. 30.

§ 6. Felles avkjørsel nord/øst i området skal være felles for boligområdet, barnehagen og parsellhagearealet. Fellesareal (parkering) nord for barnehagetomten skal være felles for boligområdet og barnehagen.

§ 7. Det skal anordnes parkering etter følgende normer:

A) Rekkehus skal ha 1,5 plass pr. leilighet, hvorav 0,2 plass pr. leilighet for reserve.
B) Leiligheter på 3 rom og større skal ha, 1,2 plass pr. leilighet hvorav 0,2 plass for reserve.
C) Leiligheter på mindre enn 3 rom skal ha 0,9 plass pr. leilighet, hvorav 0,2 plass pr. leilighet for reserve.
D) For nærbutikk skal innpasses parkering på egen tomt.
E) For parsellhagene skal innpasses nødvendig parkering på egen tomt.

§ 8. Avkjørsler må tilfredsstille veivesenets krav med hensyn til stigning og siktforhold.

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 18-0035/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skullerudveien 91 1188 OSLO

Betegnelse: Gnr 168, bnr 92, snr 124 (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