

Skullerudbakken 74



Velkommen til

# Skullerudbakken 74



Salgsoppgaven produsert 30. mai 2025

# Rekkehusidyll på Skullerud

## Strøkent enderekkehus o/to plan med attraktiv beliggenhet|Bad fra 2022 |Garasje m/EL| Kjøkken fra 2021|71 kvm terrasse

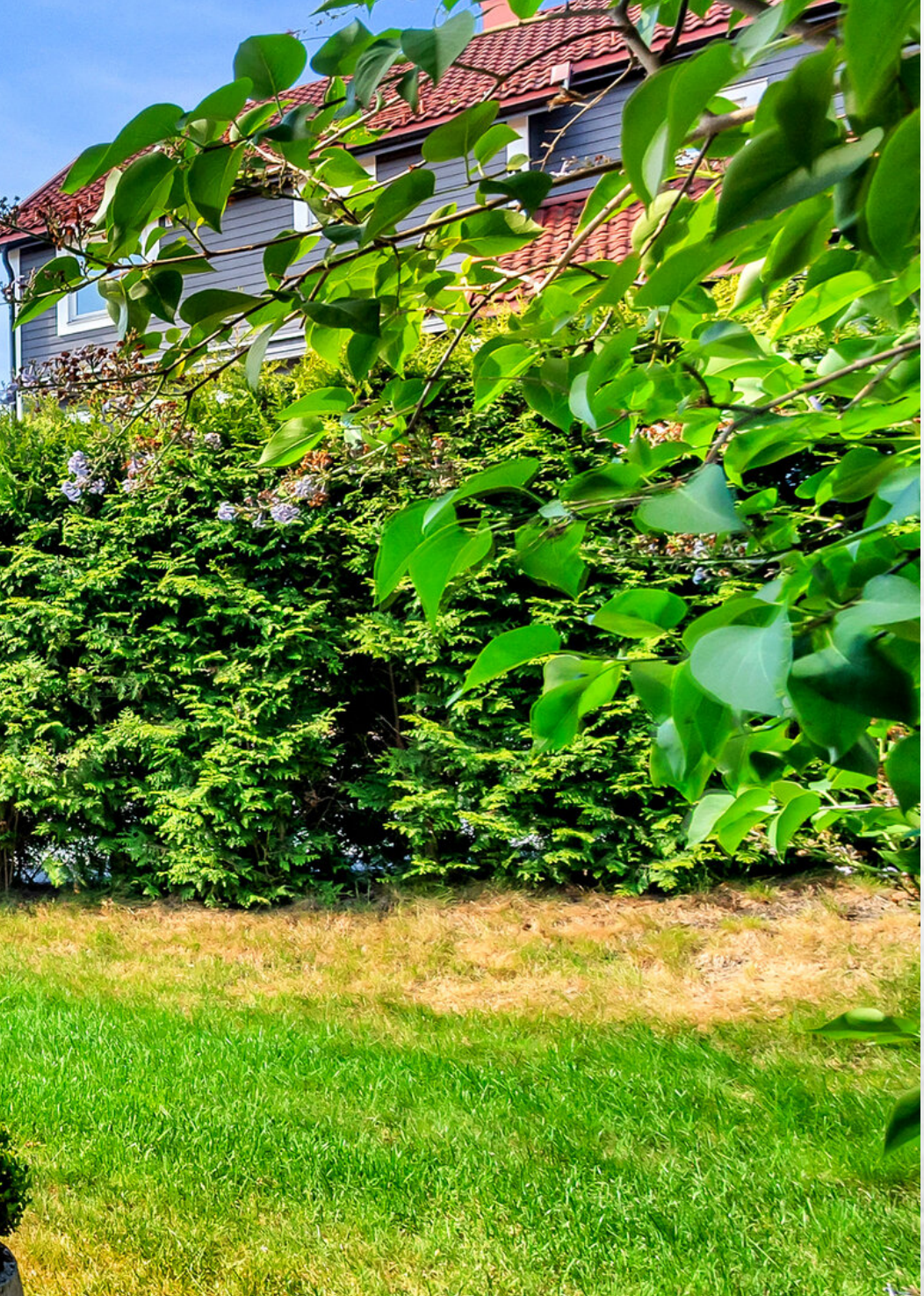
| | |
|---|---|
| Prisantydning | 7 600 000,- |
| Fellesgjeld | 310 245,- |
| Omkostninger | 1 350,- |
| Totalpris | 7 911 595,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 3 838,- |
| BRA-i | 109 kvm |
| Totalt BRA | 113 kvm |
| Soverom | 3 |

| | |
|---|---|
| Boligtype | Rekkehus |
| Eieform | Andel |
| Byggeår | 1999 |


| | |
|---|---|
| Megler | Dafina Hadergjonaj |
| Telefon | 936 80 786 |
| E-post | d.hadergjonaj@nordvikbolig.no |
| Megler 2 | Rakel Schei |
| Telefon | 417 80 944 |
| E-post | r.schei@nordvikbolig.no |







## Kort fortalt

- Nordvik Østensjø har gleden av å presentere Skullerudbakken 74 - Et velholdt enderekkehus over to plan beliggende i et veletablert, naturskjønt og rolig boligområde på Skullerud. Rekkehuset har en gjennomgående høy standard og ble oppgradert i 2021/22. Boligen byr på en romslig stue med utgang til solrik terrasse, et moderne kjøkken fra 2021, 3 gode soverom, et lekkert bad fra 2022, samt separat WC og vaskerom. Her bor du i et hyggelig nabolag i barnevennlige og rolige omgivelser.

- Høydepunkter:
- -Utbytting av tak ferdigstilles i juni
- Lekkert og påkostet enderekkehus
- Flotte uteplasser og hage med morgensol og kveldssol
- Garasjeplass m/EL
- Meget barnevennlig og hyggelig område
- Umiddelbar nærhet til marka med fantastiske turmuligheter
- Kort vei til offentlig transport og dagligvare

# Arealer og innhold

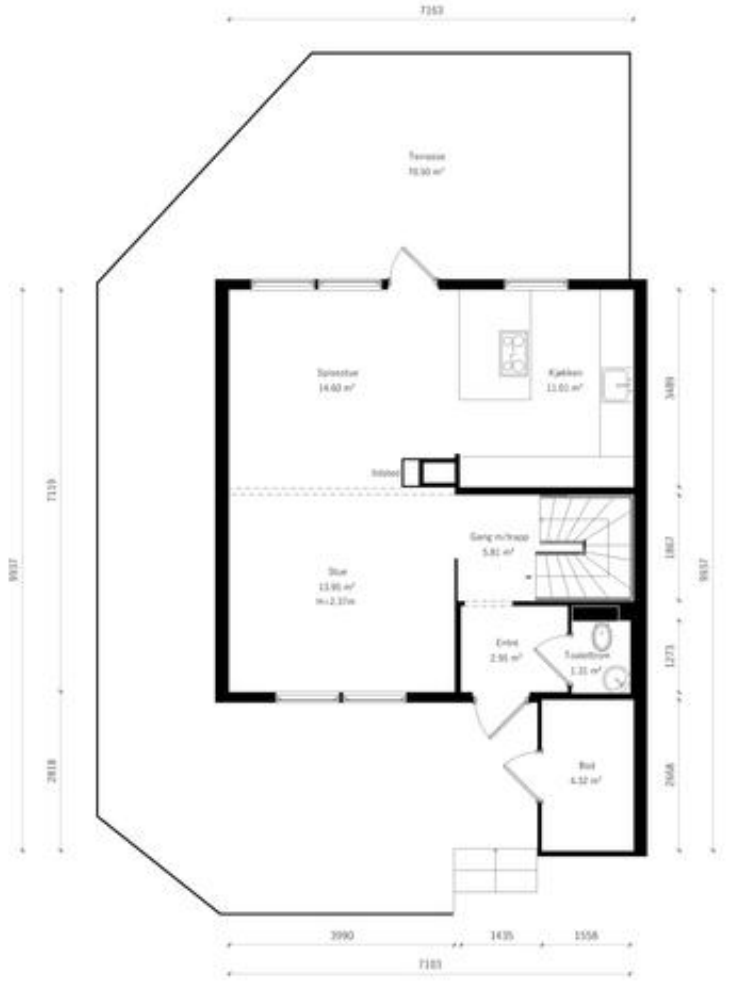
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 109 kvm |
| BRA-e: | 4 kvm |
| Totalt BRA: | 113 kvm |
| TBA: | 71 kvm |

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, kjøkken, stue, spisestue, gang, toalettrom
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, 3 soverom, gang, vaskerom
Total BRA: 51 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 7 kvm. Kaldlager/bod
Total BRA: 7 kvm.




# Skullerudbakken 74

## 1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



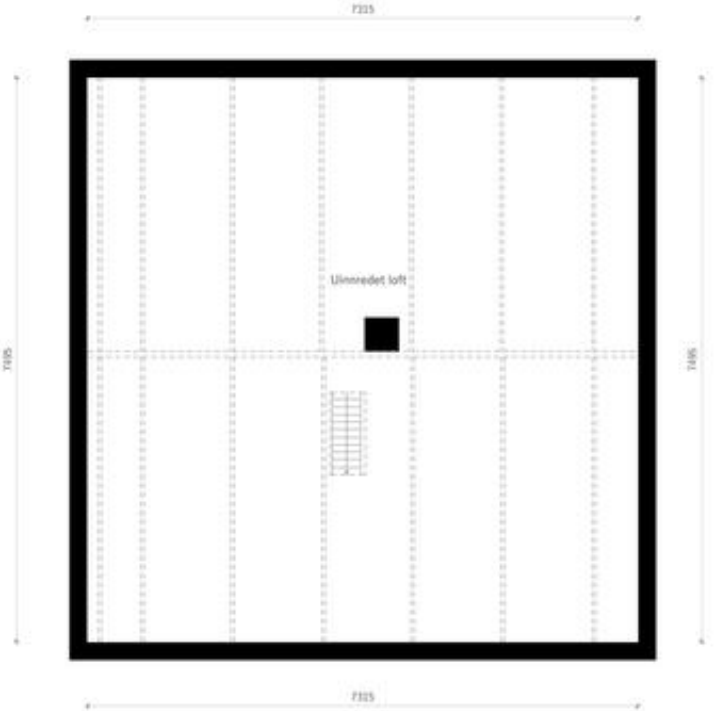

# Skullerudbakken 74

## 2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D




# Skullerudbakken 74

## Loft

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



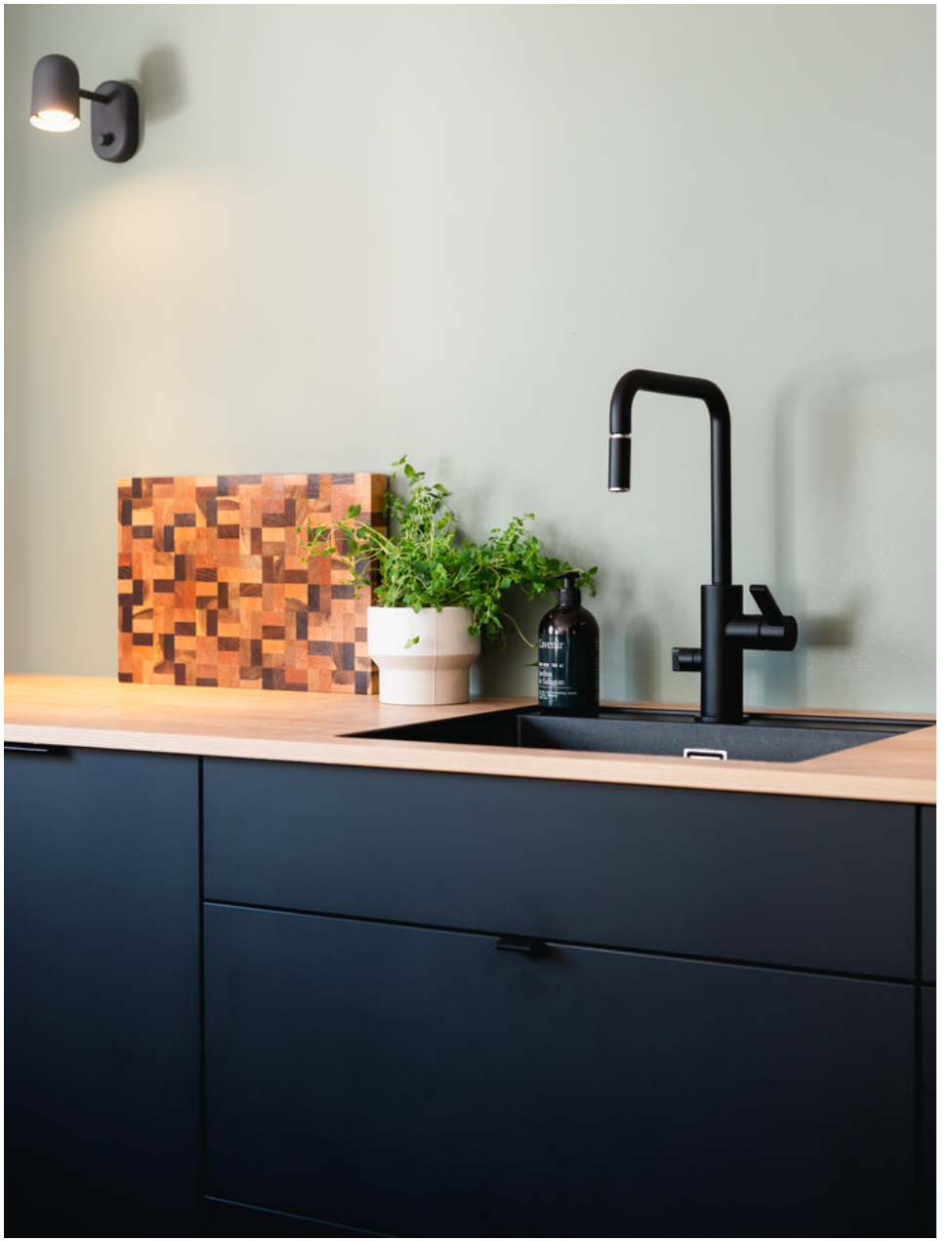





SIEMENS




























MANSION
3.1S




















HEDMARK


Marta
27.04.21
EUROPE
ASIA
AFRICA
INDIAN OCEAN
NORTH AMERICA
ATLANTIC OCEAN


74


18
20
22


EXTRA
7-23
EXTRA


B
C

Informasjon

# Skullerudbakken 74

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
18-0104/25

### Boligtype
Rekkehus

### Adresse og betegnelse
Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168, bnr 126 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 4 i 5362 Skullerudtunet 1 BL, org.nr. 981295528

### Selgere
Maren Engebretsen
Sven Petter Hestnes Eriksson

### Kjøpesum og omkostninger
7 600 000,- (Prisantydning)
310 245,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 910 245,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 911 595,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 920 895,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

### Byggeår
1999

### Antall soverom
3

### Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 113 kvm
TBA: 71 kvm

**Beskrivelse:**
1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, kjøkken, stue, spisestue, gang, toalettrom
BRA-e: 4 kvm. Utebod

Total BRA: 55 kvm.
TBA: 71 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Bad, 3 soverom, gang, vaskerom
Total BRA: 51 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 7 kvm. Kaldlager/bod
Total BRA: 7 kvm.

**Ikke målbare arealer:**
På loftet er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks målbar høyde 190 cm. 35 kvm er ikke måleverdig areal.

## Innhold

Boligen går over to plan, samt loft og inneholder:
1. etasje: entré, kjøkken, stue, spisestue, gang, toalettrom og utebod.
2. etasje: Bad, 3 soverom, bod, gang, vaskerom.
Loft: Kaldlager/bod.

To terrasser, en på hver side av huset og en del på gavlveggen som binder sammen begge sider avrundet til 71 $m^2$ samlet.

## Standard

Følgende punkter har fått tilstandsgrad 2 av takstmann:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
-Fluenetting er ødelagt i et fakk. Se bilde.

Utvendig > Dører - 2
-Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
-Slitte terrassebord. Rekkverk bak er noe løst. Løst bord.

Innvendig > Overflater - 2
-Det er hullydsregistrering i enkelte fliser i entré og wc. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er ikke oppsprukne flisfuger per nå.

Innvendig > Radon
-Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Innvendig > Pipe og ildsted
-Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper
-Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig > Innvendige dører - 2
-Døren subber i karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
-Manglende tettemuffer gjelder på kjøkkenet. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på vaskerommet.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
-Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.
-Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med rehabilitering av badet i 2022. Det foreligger ikke samsvarserklæring på disse arbeidene.
-Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på kjøkkenet utført i 2021. Arbeidene er utført av AG Installasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.
-I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget

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

Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling
-Sprekker i enkelte plateskjøter i himling

Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Overflater Gulv
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
-Det er ingen oppbrett på vinylbelegget mot terskelen. Dette er uheldig ved eventuelle lekkasjer.

Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
-Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

## Parkering

Rekkehuset disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med elbil lader. Garasjeanlegget er felles med flere boligselskap i nærheten. Det vil påløpe administrasjonskostnader for eierskifte av garasjeplass. Kostnader for bruk av elbil lader kommer i tillegg til felleskostnadene. Plassen er ca. 252 cm. bred og er merket 20.

## Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. Bad og flis Consept Store AS utførte totalrenovering av bad i 2. etg., august 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
-Ja, faglært. Bad og flis Consept Store AS, i forbindelse med totalrenovering august 2022.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
-Ja, faglært. Samme som punkt 1.

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, både faglært og ufaglært. Pågående prosjekt med bytte av tak, mai/juni 2025, arbeidet utføres av
Mesterbedriften Lund AS. Nymalt fasade samme tidspunkt, egeninnsats. Ny peis fra Nordpeis satt inn i 2020 av Bygg Tjenester Krzysztof Wroblewski.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
-Ja, ifm. oppussing av kjøkken, i tillegg montere stikk stue og soverom, bytte alle sikringer til JFA, utført av AG Installasjon AS i 2021. Bytte samleskinne, utført av FlexibEL AS, 2023.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
-Ja, 2023.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
-Ja, faglært. I felles garasjeanlegg i regi av borettslaget i 2024.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
-Ja, faglært. I forbindelse med oppussing av kjøkken (Econ Entreprenør AS, 2021) og bad (Bad og flis Consept Store AS, 2022).

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
-Ja, både faglært og ufaglært. Oppgradert hagen foran huset, av Lucy Eco-Utemiljø Welesamiel i 2021. Alle overflater pusset opp i 2020 av Bygg Tjenester Krzysztof Wroblewski.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften
/fellesutgiftene/fellesgjelden?
-Ja, rehabilitering tak, mai/juni 2025.

## Bygningssakkyndig

Erik Øyum

## Byggemåte

Utvendig:
Taket er tekket med betong takstein fra byggeår på befaringen. Undertak i sutaksplater/trefiberplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft. På befaringen pågår omtekking av takene i regi av borettslaget. Det er opplyst at også undertaket skal utbedres.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på isbordene. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere. Dette er status på befaringen, men borettslaget er i gang med omtekking av takene og det aller meste av beslag, snøfangere etc. må byttes som følge av det.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. Konstruksjonen er fra byggeår. På befaringen pågår maling av fasade. Skråtak i trekonstruksjoner. Det er ikke synlige nedbøyninger.
Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring.

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede.
Fastkarmsvinduer i stuen og spisestuen. Vinduene er fra byggeår.
Noe bruksslitasje. Malt profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Noe bruksslitasje forekommer. Profilert boddør. Terrassedør med glassfelt. Noe bruksslitasje.

Stueside: Terrasse i trekonstruksjon. Det er lys, stikkontakt og markise på terrassen. Terrassen er slipt og overflatebehandlet. Forsiden: Terrasse i trekonstruksjon. Det er lys, utekran og markise foran. Terrassen går rundt huset. Samlet areal er ca. 71 $m^2$ for begge sider og den delen som binder sammen begge sider. Terrassen foran er omtrent vestvendt og terrassen på stuesiden er omtrent østvendt.

Innvendig:
Gulv: Laminat (Barry Alloc). Fliser i gangen og wc. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Alle overflater pusset opp i 2020 av Bygg Tjenester Krzysztof Wroblewski.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Elementpipe. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert på pipestokken ved siden av vedovnen.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på én side av trappen. Malte profilerte innerdører med terskler. Noe bruksslitasje.

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.

## Innbo og løsøre

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

Følger ikke med:
-knagger i gang
- hylle med kroker i gang
- stringhyller stue + kjøkken
-alle taklamper, minus plafond på kjøkken og lampe i gang 2. etg
- ballonglampe barnerom
- vaskemaskin

Følger med:
-Skoskap
-Nattbordslamper hovedsoverom
-Utespisebord med stoler medfølger huset

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

### Adgang til utleie

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

## Energi og oppvarming

### Energimerking

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

### Oppvarming

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde.
Det er varme i baderomsgulvet. Det er varme i gulvet i entréen og wc. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 3 838,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, garasje, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold.

Eiendomsskatt er stipulert til kr. 342,75,-. Og blir betalt gjennom felleskostnadene 01.06.2025, 01.09.2025, 01.11.2025 for 2025.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 887 647,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 550 587,- 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

Ny eier må tegne eget abonnement for kabel-tv og Internett.

## Borettslaget

### Om borettslaget

Borettslaget består av 14 andelsleiligheter. Skullerudtunet 1 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981295528, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Selskapet eier 13,46 % av Skullerudtunet Garasjesameie.
- Fasaderehabilitering ble utført i 2013.

Det gjøres oppmerksom på at styret i borettslaget jobber med ferdigstillelse av anbudsprosess for utskifting/bytte av tak på samtlige boenheter i borettslaget. Det er anslått at økte felleskostnader pr. boenhet i borettslaget vil øke med ca. 1600-1900 kr/mnd. og hvor det blir etablert som et IN-LÅN for hver av boenhetene, som kan innfris uavhengig av hverandre.

Det totale låneopptaket er på kr. 300.000 og har allerede blitt utbetalt på denne andelen, og fremkommer i andel fellesgjeld.

Vedlikeholdsrapport utarbeidet av Follo Taksering AS, bestilt på vegne av borettslaget Skullerudtunet 1 Borettslag mars 2025, som angår fasade og utarbeidelse av generell vedlikeholdsplan for borettslaget. Ihht. til vedlikeholdsplan er det foretatt planlagt renovering av tak på samtlige enheter i borettslaget April 2025 - Juli 2025. Fasaden vil også bli malt i dette tidsrommet.

## Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

## Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

## Informasjon om fellesgjeld

Kr 310 245,- pr. 26.05.2025

Bank: Obos Boligkreditt AS
Lånenr.: 98207637866
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,68%
Restsaldo 5 442 779,17
Restsaldo Andel: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208529951
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,68%
Restsaldo 4 295 700,00
Restsaldo Andel: 310 245,01
Kapitalkostnader: 983,31

Borettslaget er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Fellesformue
Kr 85 890,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 1 070 233. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 126 360.

### Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

### Dyrehold
Husdyrhold i borettslaget er lov, men skal ikke være til sjenanse for andre.

### Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 84643685

## Tomt

### Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 706 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

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

Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000 og Coop Extra. Du finner også flere servicetilbud i nærområdet som Plantasjen, Tidbakeri, Sørensen Sport, frisør, sushi, Sanremo Restaurant & Pizzeria i kort gangavstand. Lambertseter senter er

kun en liten kjøretur unna og her finnes det et godt og variert utvalg av kafeer, restauranter, forretninger, servicetilbud, helsetjenester, bibliotek og Symra kino. Bøler Senter ligger også i nærheten med blant annet Vinmonopol, Coop, bokhandler, apotek, frisør, blomsterbutikk med flere.

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

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.07.2003.

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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Vei, vann og avløp

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

### Regulerings- og arealplaner

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

### 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:
301/168/126:
21.01.2000 - Dokumentnr: 4127 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:168 Bnr:29

21.01.2000 - Dokumentnr: 4136 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:29
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet på bnr. 29
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og

bygn.etaten

21.01.2000 - Dokumentnr: 4136 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:29
Tilsammen bruksrett til 10 bilopstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etaten

21.01.2000 - Dokumentnr: 4136 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:29
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, vann- og avløpsverk

21.01.2000 - Dokumentnr: 4136 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:127
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.etat

29.08.2002 - Dokumentnr: 56241 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:468 Bnr:1
Bruksrett til 14 parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, plan og bygn.

09.12.2011 - Dokumentnr: 1033974 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:30
Bestemmelse om rett til å ha plassert renovansjonsutstyr i form av avfallsbrønner eller tillsavarende plassert på eiendommen.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2011 - Dokumentnr: 1034028 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:168 Bnr:85 Snr:30
Rett til bruk av to utvendige parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

### Legalpant

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

## Øvrige kjøpsforhold

### Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

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 Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ 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 hus og 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.

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

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: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 56 071,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 36 320,-

Samlet skal selger betale kr. 155 981,- 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. mai 2025

### Ansvarlig megler

Dafina Hadergjonaj , Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93680786

### Megler

Rakel Schei, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41780944

### Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Skullerudbakken 74

# Skullerudbakken 74

Nabolaget Skullerud - vurdert av 175 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| **Rustad skole (1-7 kl.)**<br>454 elever, 24 klasser | 16 min<br>1.3 km | |
| **Abildsø skole (1-10 kl.)**<br>501 elever, 38 klasser | 5 min<br>2.3 km | |
| **Skullerud skole (8-10 kl.)**<br>348 elever, 33 klasser | 16 min<br>1.4 km | |
| **Ulsrud videregående skole**<br>624 elever | 6 min<br>3.4 km | |
| **Lambertseter videregående skol...**<br>825 elever, 30 klasser | 7 min<br>3.5 km | |

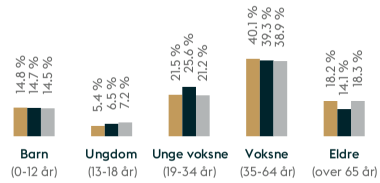
## Offentlig transport

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

## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| **Gartnerboligen barnehage (1-5 ...**<br>54 barn | 6 min<br>0.5 km | |
| **Skullerudhøgda barnehage (1-5 ...**<br>49 barn | 8 min<br>0.7 km | |
| **Lopperud barnehage (1-5 år)**<br>90 barn | 16 min<br>1.4 km | |

## Aldersfordeling




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

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100

### Kvalitet på skolene

Bra 71/100

### Naboskapet

Godt vennskap 67/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

## Sport

| | |
|---|---|
| Leirskallen flerbrukshall | 13 min |
| Oscar dals vei balløkke | 17 min |
| Skullerud Sport Senter | 9 min |
| EVO Bøler Senter | 5 min |

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

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100

### Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

### Støynivået

Lite støynivå 83/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Rekkehus
Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
OSLO kommune
gnr. 168, bnr. 126
Andelsnummer 4

**Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 109 m²**



**Befaringsdato:** 22.05.2025 **Rapportdato:** 30.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3102 **Referansenummer:** EI2064

**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

# 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.



Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 126
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 velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

**Rekkehus - Byggeår: 1999**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betong takstein fra byggeår på befaringen. Undertak i sutaksplater/trefiberplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft. På befaringen pågår omtekking av takene i regi av borettslaget. Det er opplyst at også undertaket skal utbedres.

Punktet er derfor ikke vurdert med begrunnelse i at arbeidet ikke er sluttført.

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på isbordene. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere. Dette er status på befaringen, men borettslaget er i gang med omtekking av takene og det aller meste av beslag, snøfangere etc. må byttes som følge av det. Punktet er derfor ikke vurdert.

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. Konstruksjonen er fra byggeår. På befaringen pågår maling av fasade.

Skråtak i trekonstruksjoner. Det er ikke synlige nedbøyninger. Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring.

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvinduer i stuen og spisestuen. Vinduene er fra byggeår. Noe bruksslitasje.

Malt profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Noe bruksslitasje forekommer. Profilert boddør. Terrassedør med glassfelt. Noe bruksslitasje.

Stueside: Terrasse i trekonstruksjon. Det er lys, stikkontakt og markise på terrassen. Terrassen er slipt og overflatebehandlet. Forsiden: Terrasse i trekonstruksjon. Det er lys, utekran og markise foran. Terrassen går rundt huset. Samlet areal er ca. 71 m² for begge sider og den delen som binder sammen begge sider. Terrassen foran er omtrent vestvendt og terrassen på stuesiden er omtrent østvendt.

Borettslaget har en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan utarbeidet av Follo Taksering AS i februar/mars 2025. Rapporten er bygget opp på samme måte som denne rapporten med tilstandsgrader og fargekoder. Hovedkonklusjonen i rapporten er at borettslaget har noe vedlikeholdsbehov. Det henvises til rapporten i sin helhet for detaljer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat (Barry Alloc). Fliser i gangen og wc. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc. Alle overflater pusset opp i 2020 av Bygg Tjenester Krzysztof Wroblewski.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i stue, kjøkken og to soverom oppe.

I TEK er det krav til radontiltak. Forskriften fastsetter at bygninger skal utformes slik at mennesker som oppholder seg i byggverket ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader. Forskriften krever at bygningens konstruksjon skal sikre at radon ikke trenger inn i byggverket i skadelige konsentrasjoner. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.

Elementpipe. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert på pipestokken ved siden av vedovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. 2 sider i 2. etg. og 4 sider på loftet. (Kravet er at to sider skal være tilgjengelig på elementipet). På taket er pipen heltekket med beslag og selve pipestokken er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på én side av trappen.

Malte profilerte innerdører med terskler. Noe bruksslitasje.

Oppvarming: Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Det er varme i baderomsgulvet. Det er varme i gulvet i entréen og wc. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2022.

Det er fremvist dokumentasjon i form av ordrebekreftelse og tilbud med beskrivelse fra Bad og Flis Concept Store AS.

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

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende trappeløp. 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.

Vaskerom:

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulvet. Membran på gulvet er i form av sveiset vinylbelegg fa byggeår. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Rommet er fra byggeår.



Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 126
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Beskrivelse av eiendommen

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet med dagens bruk.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk. Spalte under døren for overstrømming av luft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at den delen av veggen som har vanninstallasjoner vender mot badet. Det er mulig å ta hull andre steder, som for eksempel fra soverommet, men det er vurdert at dette er uten nytteverdi siden veggen mot soverommet eller gangen ikke utsettes for vannsøl (som dusjing) eller har vanninstallasjoner/-rør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap og fryser i full høyde. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Kjøkkenet er fra 2021.

Integrert avtrekk i koketoppen med utblåsning i sokkellisten. Avtrekksventil i himling tilkoblet mekanisk avtrekk.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og himling. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Mekanisk avtrekk fra rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet og stoppekran på tilkoblingspunkt. Det er lekkasjestopper på kaldtvannsrøret. Entre: Hovedstoppekran bak luke. Toalett: Rør trukket opp av gulvet til servant og toalett. Bad: Skjult anlegg. Vaskerom: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er delvis tilgjengelig bak luke i entréen. Det er stakeluke på røret bak inspeksjonsluken.

Mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er plassert på loftet. Avtrekksventiler på kjøkkenet, badet, toalettet og vaskerommet. Ventilator på kjøkkenet. Friskluftsventiler i ytterveggene i spisestuen, stuen og soverommene.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret med sluk i gulvet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

Sikringsskap i entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 13 kurser. Hovedsikring på 25 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til overspenningsvern mangler i skapet.

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Opparbeidet eiendom med plen og terrasser. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredstillende.

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

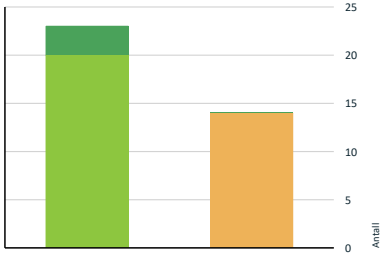
**Lovlighet** Gå til side

**Rekkehus**

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

# 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.

### 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.

**Rekkehus**

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**


| | |
|---|---|
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft | Gå til side |
| Utvendig > Dører - 2 | Gå til side |
| Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger | Gå til side |
| Innvendig > Overflater - 2 | Gå til side |
| Innvendig > Radon | Gå til side |
| Innvendig > Pipe og ildsted | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige trapper | Gå til side |
| Innvendig > Innvendige dører - 2 | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
| Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg | Gå til side |
| Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger | Gå til side |
| Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Overflater vegger og himling | Gå til side |
| Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Overflater Gulv | Gå til side |
| Våtrom > 2. etasje > vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |




Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 126
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Tilstandsrapport

## REKKEHUS

**Byggeår**
1999

**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 velholdt, pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med betong takstein fra byggeår på befaringen. Undertak i sutaksplater/trefiberplater. Undertaket er besiktiget fra kaldloft.

På befaringen pågår omtekking av takene i regi av borettslaget. Det er opplyst at også undertaket skal utbedres.

Punktet er derfor ikke vurdert med begrunnelse i at arbeidet ikke er sluttført.

### Nedløp og beslag

Takrenner og beslag i standard beslagsplate i stål. Pipen er heltekket. Det er beslag på isbordene. Det er montert stigetrinn til feier og snøfangere.

Dette er status på befaringen, men borettslaget er i gang med omtekking av takene og det aller meste av beslag, snøfangere etc. må byttes som følge av det. Punktet er derfor ikke vurdert.

### TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkvegger med utvendig malt panel. Tykkelse og kvalitet på isolasjon er ikke sjekket. Det er utført tilfeldige stikkprøver etter råte uten at dette er avdekket. Konstruksjonen er fra byggeår. På befaringen pågår maling av fasade.

### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Skråtak i trekonstruksjoner. Det er ikke synlige nedbøyninger.

Besiktiget fra kaldloft. Loftet ventileres gjennom åpninger i takutspring.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Fluenetting er ødelagt i et fakk. Se bilde.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Bytte fluenetting. Dette kan muligens være del av det arbeidet som er pågående, men dette er ikke bekreftet.



Ødelagt fluenetting i et fakk.

### TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er topphengslede. Fastkarmsvinduer i stuen og spisestuen. Vinduene er fra byggeår. Noe bruksslitasje.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser). Det er noe utvendig bruksslitasje, men maling pågår på befaringen.

### TG 1 Dører

Malt profilert ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman (elektronisk dørlås). Noe bruksslitasje forekommer.

### TG 2 Dører - 2

Profilert boddør. Terrassedør med glassfelt. Noe bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Pusse, male. Eventuelt bytte dører.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Stueside: Terrasse i trekonstruksjon. Det er lys, stikkontakt og markise på terrassen. Rekkverk i tre, ca. 177 cm. høyde. Terrassen er slipt og overflatebehandlet.

Forsiden: Terrasse i trekonstruksjon. Det er lys, utekran og markise foran.

Terrassen går rundt huset. Samlet areal er ca. 71 m² for begge sider og den delen som binder sammen begge sider.

Terrassen foran er omtrent vestvendt og terrassen på stuesiden er omtrent østvendt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Slitte terrassebord. Rekkverk bak er noe løst. Løst bord.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Utbedring av terrassebord kan bestå av å skru fast løse bord og sprikende skjøter og eventuelt slipe og overflatebehandle. Alternativt bytte terrassebord. Kontakt tømrer for vurdering av alternativer.



Markise bak nærmer seg bytte.

### TG 1 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."

Borettslaget har en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan utarbeidet av Follo Taksering AS i februar/mars 2025. Rapporten er bygget opp på samme måte som denne rapporten med tilstandsgrader og fargekoder. Hovedkonklusjonen i rapporten er at borettslaget har noe vedlikeholdsbehov. Det henvises til rapporten i sin helhet for detaljer.

TG er satt i dette punktet gjelder kun det faktum at det er utarbeidet en relevant vedlikeholdsplan. Det er ikke en vurdering på byggets tilstand. Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer og tilstandsgrader på bygningsdeler.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv: Laminat (Barry Alloc). Fliser i gangen. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Alle overflater pusset opp i 2020 av Bygg Tjenester Krzysztof Wroblewski.

### TG 2 Overflater - 2

Fliser på gulvet i gangen og wc.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Det er hullydsregistrering i enkelte fliser i entré og wc. Avviket er ikke synlig. Hullydsregistrering betyr at det er noe manglende heft mellom underlag og flis. Det er ikke oppsprukne flisfuger per nå.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Over tid kan fliser løsne som følge av dårlig heft. En indikator kan være at flisfuger begynner å sprekke opp. Det er ikke behov for utbedring per i dag.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag og støpt plate i betong i 1. etg. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i hver etasje. Det er ikke målt retningsavvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Stikkmål er tatt i stue, kjøkken og to soverom oppe.

Største skjevhet er målt til ca. 10 mm. gjennom hele stuen og ca. 5 mm. på to meters lengde i samme rom. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

### TG 2 Radon

I TEK er det krav til radontiltak. Forskriften fastsetter at bygninger skal utformes slik at mennesker som oppholder seg i byggverket ikke eksponeres for radonkonsentrasjoner i inneluften som kan gi forhøyet risiko for helseskader. Forskriften krever at bygningens konstruksjon skal sikre at radon ikke trenger inn i byggverket i skadelige konsentrasjoner.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radontiltak.

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/).

**Vurdering av avvik:**
• Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

**Konsekvens/tiltak**
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

Egne undersøkelser anbefales. Utfør radonmåling. Kontakt bedrift som selger sporfilm og utfører analyse av sporfilm. Målinger bør utføres i vinterhalvåret.



Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 126
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Tilstandsrapport

### TG 2 Pipe og ildsted

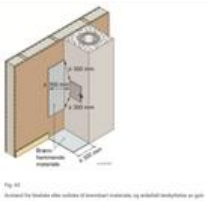
Elementpipe. Vedovn i stuen med glassdør. Peisplate i glass. Sotluke lokalisert på pipestokken ved siden av vedovnen. Pipeløpet er tilgjengelig for inspeksjon på 3 sider. 2 sider i 2. etg. og 4 sider på loftet. (Kravet er at to sider skal være tilgjengelig på elementiper). På taket er pipen heltekket med beslag og selve pipestokken er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Vedovnen er byttet i 2020.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Prinsippskisse på plate under sotluke. (Kilde: Sintef).

### TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med åpne trinn. Rekkverk/håndløper på én side av trappen.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

### TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører med terskler. Noe bruksslitasje.

### TG 2 Innvendige dører - 2

Hovedsoverom: Profilert innerdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Døren subber i karm/terskel.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Justere dør.

### Oppvarming

Det er montert elektriske panelovner som varmekilde. Det er varme i baderomsgulvet. Det er varme i gulvet i entréen og wc. Vedovn i stuen. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

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

## VÅTROM

2. ETASJE > BAD

### Generell

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

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2022.

Det er fremvist dokumentasjon i form av ordrebekreftelse og tilbud med beskrivelse fra Bad og Flis Concept Store AS.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 23 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring og synlig membranmansjett.

Det er opplyst i tilbud fra Bad og Flis Concept Store AS at det er benyttet våtromsplater på veggflater og at det er lagt toppmembran med tilhørende mansjetter.

# Tilstandsrapport



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

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

Det er ikke synlig dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann, men det er opplyst at sisternen har en sikkerhetspose som ivaretar kravet til synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Lekkasjevann vil da renne ut oppi skålen eller ut under skålen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende trappeløp. 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 dusjsonen.

2. ETASJE > VASKEROM

**Generell**

Vaskerom med opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulvet. Membran på gulvet er i form av sveiset vinylbelegg fa byggeår. Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket. Rommet er fra byggeår.

Eier opplever ikke problemer med vaskerommet med dagens bruk.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Malte veggflater og malt glatt himling.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Sprekker i enkelte plateskjøter i himling.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:



Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 126
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Tilstandsrapport

Strimle, sparkle og male.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulv med sveiset vinylbelegg. Punktsjekk med vater viser svakt fall mot sluket. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 9 mm. Høyde på terskel er ca. 35 mm.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ingen oppbrett på vinylbelegget mot terskelen. Dette er uheldig ved eventuelle lekkasjer.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Ved fremtidig rehabilitering må fallforholdene utføres etter gjeldende krav. Våtrom skal ha fall mot sluk. Vaskerom har en mindre fuktbelastning enn et bad. Det er ved eventuelle lekkasjer at fallforhold blir avgjørende for hvilken vei vannet renner. I dette tilfellet vil det ved moderate lekkasjer renne mot sluk før det renner ut mot terskel og sannsynligvis under belegget (som ikke har oppkant mot terskelen).

2. ETASJE > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring og sveiset vinylbelegg som membran.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det er en del enklere å overvåke vinylbelegg siden det ikke er støpt ned i konstruksjonen som andre membranprodukter. Vær forsiktig ved flytting av vaskemaskin for å unngå skader i belegget.



Sluk halvveis under berederen.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har opplegg for vaskemaskin og utslagsvask med ett greps blandebatteri.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk. Spalte under døren for overstrømming av luft.

2. ETASJE > VASKEROM

**Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt. Dette er begrunnet med at den delen av veggen som har vanninstallasjoner vender mot badet. Det er mulig å ta hull andre steder, som for eksempel fra soverommet, men det er vurdert at dette er uten nytteverdi siden veggen mot soverommet eller gangen ikke utsettes for vannsøl (som dusjing) eller har vanninstallasjoner/-rør.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn i høyskap. Integrert kjøleskap og fryser i full høyde. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er montert lekkasjestopper og komfyrvakt.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2021.

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Integrert avtrekk i koketoppen med utblåsning i sokkellisten. Avtrekksventil i himling tilkoblet mekanisk avtrekk.



Integrert avtrekk i koketoppen.

# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

**TG 1 Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med fliser på gulvet, malte veggflater og himling. Vegghengt wc med innebygget sisterne. Dreneringsåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Servant med ett greps blandebatteri og underskap. Mekanisk avtrekk fra rommet.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

**TG 2 Vannledninger**

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskapet og stoppekran på tilkoblingspunkt. Det er lekkasjestopper på kaldtvannsrøret. Entre: Hovedstoppekran bak luke. Toalett: Rør trukket opp av gulvet til servant og toalett. Bad: Skjult anlegg. Vaskerom: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Kursene er merket. Drensåpning ut på baderomsgulvet for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

**Vurdering av avvik:**

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

Manglende tettemuffer gjelder på kjøkkenet. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på vaskerommet.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kontakt rørlegger for utbedring.



Rørskap på vaskerommet.

**TG 1 Avløpsrør**

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er delvis tilgjengelig bak luke i entréen. Det er stakeluke på røret bak inspeksjonsluken. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.



Hovedstoppekran og stakeluke til soil.

**TG 1 Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er plassert på loftet. Avtrekksventiler på kjøkkenet, badet, toalettet og vaskerommet. Ventilator på kjøkkenet. Friskluftsventiler i ytterveggene i spisestuen, stuen og soverommene.

Mekanisk ventilasjon må ikke forveksles med balansert ventilasjon og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.



Vifte plassert på loftet.

**TG 1 Varmtvannstank**

Varmtvannsbereder på ca. 194 liter plassert på vaskerommet. Berederen er fuktsikret med sluk i gulvet. Det er ikke svimerker på tilkoblingspunktet for elektrisitet.

Berederen er koblet direkte på nettet. (Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet).

**Årstall:** 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**TG 2 Elektrisk anlegg**



Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 126
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO
Norsk takst

# Tilstandsrapport

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

*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 entréen med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 13 kurser. Hovedsikring på 25 A.

Forskriftsmessig brukerveiledning til overspenningsvern mangler i skapet.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **1999 Byggeår.**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Nei**

   **På andre hus i samme borettslag har arbeidene fra byggeår vært utført av Østlandske Elektro AS. Det foreligger ikke samsvarserklæring på dette arbeidet.**

   **Det er utført arbeider på anlegget i forbindelse med rehabilitering av badet i 2022. Det foreligger ikke samsvarserklæring på disse arbeidene.**

   **Det er fremvist samsvarserklæring på utbedring av påviste feil på anlegget etter tilsyn utført i 2016. Arbeidene er utført av Elektriker Gruppen AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.**

   **Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført på kjøkkenet utført i 2021. Arbeidene er utført av AG Installasjon AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.**

   **Det er fremvist samsvarserklæring som gjelder bytte av skinne i sikringsskap som er utført i 2023. Arbeidene er utført av Flexibel AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.**

   **Det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget av tidligere eiere 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?
    **Nei**

**Generell kommentar**

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



Sikringsskap.

**TG 0 Brannteknisk forhold**

# Tilstandsrapport

*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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannvarslere i boligen. Forskriftsmessig brannslukningsapparat.

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**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 0 Terrengforhold

Opparbeidet eiendom med plen og terrasser. Fallforholdene på terrenget inntil huset er visuelt vurdert til være tilfredsstillende.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløp og vannforsyning er koblet til kommunalt anlegg via privat stikkledning. Ingen kjente problemer med trykkfall, tette rør etc.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 126
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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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

## Rekkehus

| Etasje | Bruksareal BRA m² | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
| 1. etasje | 51 | 4 | | 55 | 71 | | 55 |
| 2. etasje | 51 | | | 51 | | | 51 |
| Kaldloft | 7 | | | 7 | | 35 | 42 |
| **SUM** | **109** | **4** | | | **71** | **35** | **148** |
| **SUM BRA** | **113** | | | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. etasje | Entré, kjøkken, stue, spisestue, gang, toalettrom | Utebod | |
| 2. etasje | Bad, 3 soverom, gang, vaskerom | | |
| Kaldloft | Kaldlager/bod | | |

**Kommentar**

Himlingshøyde er ca. 2,39 m. i stuen. Ca. 2,40 m i 2. etg. På loftet er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Areal med gulvspon er ca. 9 m². Målbart areal er ca. 7 m².

To terrasser (TBA), en på hver side av huset og en del på gavlveggen som binder sammen begge sider avrundet til 71 m² samlet.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport. Plassen er ca. 252 cm. bred og er merket 20. Det er montert elbillader (2025) på plassen.

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**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:* Generell oppussing, nytt kjøkken og bad i 2020-2022.

**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) |
|---|---|---|
| **Rekkehus** | 102 | 11 |



Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 126
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 22.5.2025 | Erik Øyum | Takstingeniør |
| | Sven Petter Hestnes Eriksson | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 168 | 126 | | 0 | 2704 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Skullerudbakken 74

**Hjemmelshaver**
Skullerudtunet 1 Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| 111/SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG | 981295528 | 111 | OBOS | Engebretsen Maren, Eriksson Sven Petter Hestnes |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|
| 4 | 599 900 | 85 890 | 310 245 | *26.05.2025* |

**Kommentar**
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

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

**Adkomstvei**

Offentlig, kommunal vei.

**Tilknytning vann**

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan V080797.

## Skattetakst og formuesverdi

| År | Kommentar |
|---|---|
| 2024 | Fås ved henvendelse til ligningskontoret |

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige forsikring | 84643685 | | | |

**Kommentar**
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Tegninger | 22.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 22.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | 22.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 22.05.2025 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 30.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 126
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 retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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, branncelle 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 brannetekniske 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.

Skullerudbakken 74, 1189 OSLO
Gnr 168 - Bnr 126
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/EI2064

## 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
23. mai 2025

Oppdragsnummer
18-0104/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Skullerudbakken 74, 1189 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Østensjø

**Selgere**
Sven Petter Hestnes Eriksson, Maren Engebretsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
13. januar 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: 84643685
Forsikret i: Gjensidige 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 og flis Consept Store AS utførte totalrenovering av bad i 2. etg., august 2022.

**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 AS, i forbindelse med totalrenovering august 2022.

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Samme som punkt 1.



**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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Pågående prosjekt med bytte av tak, mai/juni 2025, arbeidet utføres av Mesterbedriften Lund AS. Nymalt fasade samme tidspunkt, egeninnsats. Ny peis fra Nordpeis satt inn i 2020 av Bygg Tjenester Krzysztof Wroblewski.

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

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ifm. oppussing av kjøkken, i tillegg montere stikk stue og soverom, bytte alle sikringer til JFA, utført av AG Installasjon AS i 2021. Bytte samleskinne, utført av FlexibEL AS, 2023.

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**
Ja

**Når ble kontrollen utført?** 2023

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** I felles garasjeanlegg i regi av borettslaget i 2024.

**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:** I forbindelse med oppussing av kjøkken (Econ Entreprenør AS, 2021) og bad (Bad og flis Consept Store AS, 2022).

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

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

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

**9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?**
Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Oppgradert hagen foran huset, av Lucy Eco-Utemiljø Welesamiel i 2021. Alle overflater pusset opp i 2020 av Bygg Tjenester Krzysztof Wroblewski.

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

## Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**
Nei

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

**Oppgi type rapport og årstall:** Tilstandsrapport ifm. salg 2025.

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

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Salgsoppgave og tilstandsrapport ifm. tidligere salg.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Rehabilitering tak, mai/juni 2025.

**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.

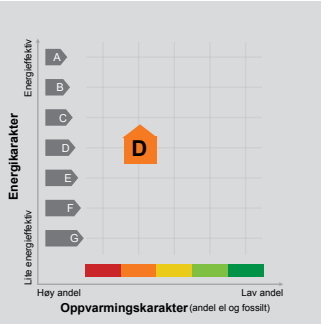
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 18-0104/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Skullerudbakken 74 |
| Postnummer | 1189 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 168 |
| Bruksnummer | 126 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81649626 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-121834 |
| Dato | 17.05.2025 |




**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**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

**- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
**- Slå av lyset og bruk sparepærer**
**- Vask med fulle maskiner**
**- Tiltak utendørs**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Rekkehus |
| **Byggeår** | 1999 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 126 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisk<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2024

## Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5362
Skullerudtunet 1 BL

### Velkommen til årsmøte i Skullerudtunet 1 BL

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

**Digital avstemning:**
Avstemningen åpner 30. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5362

**Hvordan deltar du digitalt?**

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i Skullerudtunet 1 BL**

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.

Sak 2
## Valg av protokollvitne

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak**

Robert Krogstad er valgt.

Sak 3
## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4
## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.  Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. Trekk ut side 1.pdf

Sak 5
## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.

Sak 6
## Valg av tillitsvalgte

**Roller og kandidater**

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

- Michael Olsen  Hemmingby
- Mickael  Friedmann

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

- Morten  Larød
- Robert  Krogstad

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Roar Willumsen | Skullerudbakken 78 |
| Styremedlem | Mickael Nicklas Friedmann | Skullerudbakken 54 |
| Styremedlem | Morten A Mitchell Larød | Skullerudbakken 72 |
| Varamedlem | Michael Olsen Hemmingby | Skullerudbakken 82 |
| Varamedlem | Robert Krogstad | Skullerudbakken 76 |

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

**Generelle opplysninger om Skullerudtunet 1 BL**
Borettslaget består av 14 andelsleiligheter.
Skullerudtunet 1 BL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 981295528, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
168 126

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Skullerudtunet 1 BL har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.



**Styrets arbeid**

Avholdt 2 styremøter.

**Vedlikehold**:

Malejobber og utbedringer av uteområde startet og snart sluttført av alle beboerne.

Blikkenslager har montert beslag rundt alle pipene i borettslaget pga problematikk med snø på loft.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**
I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

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

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2024”.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

**Større vedlikehold**
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til normalt vedlikehold.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune**
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

**Energikostnader**
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

**Forsikring**
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skullerudtunet 1 BL.

**Lån**
Skullerudtunet 1 BL har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

**Felleskostnader**
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til generalforsamlingen i SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| • Balanse per 31. desember 2023<br>• Resultatregnskap for 2023<br>• Oppstilling over endring av disponible midler<br>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og<br>• Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2JAOQ-DC1AK-SWBX1-TNGL3-NBSMO-HI6JX



### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2JAOQ-DC1AK-SWBX1-TNGL3-NBSMO-HI6JX

**SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 981 295 528, KUNDENR. 5362**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **947 439** | **797 463** | **947 439** | **1 050 811** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 070 233 | 324 174 | 452 860 | 126 360 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 13 | 5 687 | 5 687 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -134 097 | -200 730 | -185 000 | -126 000 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 15 | -833 130 | 0 | 0 | 0 |
| Reduksjon egenkapital i fellesanlegg | | -5 321 | 20 845 | 0 | 0 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **103 372** | **149 976** | **267 860** | **360** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 050 811** | **947 439** | **1 215 299** | **1 051 171** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 1 101 640 | 961 268 |
| Kortsiktig gjeld | -50 829 | -13 829 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **1 050 811** | **947 439** |

**SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 981 295 528, KUNDENR. 5362**

## RESULTATREGNSKAP



| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 471 058 | 426 717 | 423 552 | 478 776 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 644 632 | 592 720 | 603 448 | 630 224 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 115 690** | **1 019 437** | **1 027 000** | **1 109 000** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -5 640 | -5 640 | -5 640 | -5 640 |
| Styrehonorar | 4 | -40 000 | -40 000 | -40 000 | -40 000 |
| Avskrivninger | 13 | -5 687 | -5 687 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 417 | -5 830 | -9 000 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -82 490 | -79 308 | -84 000 | -87 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 494 | -2 710 | -4 000 | -4 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -51 862 | -9 301 | -85 000 | -75 000 |
| Forsikringer | | -82 972 | -75 618 | -80 000 | -93 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -192 035 | -142 746 | -151 000 | -176 500 |
| Kostnader sameie | 19 | -66 171 | -85 929 | -70 000 | -75 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -31 404 | -28 978 | -45 500 | -45 500 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-569 171** | **-481 747** | **-574 140** | **-610 640** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **546 519** | **537 690** | **452 860** | **498 360** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 833 130 | 0 | 0 | 0 |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **1 379 649** | **537 690** | **452 860** | **498 360** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 27 545 | 12 470 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -336 961 | -225 987 | 0 | -372 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-309 416** | **-213 517** | **0** | **-372 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **1 070 233** | **324 174** | **452 860** | **126 360** |

Overføringer:

| | | |
|---|---|---|
| Til annen egenkapital | 1 070 233 | 324 174 |

**SKULLERUDTUNET 1 BORETTSLAG**
**ORG.NR. 981 295 528, KUNDENR. 5362**

## BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 19 255 400 | 19 255 400 |
| Tomt | | 2 268 000 | 2 268 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 19 | 17 071 | 11 750 |
| Andre varige driftsmidler | 13 | 21 326 | 27 013 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **21 561 797** | **21 562 163** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 266 | 97 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 12 934 | 11 851 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 1 738 | 3 908 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 435 333 | 311 189 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 651 370 | 634 224 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 101 640** | **961 268** |
| **SUM EIENDELER** | | **22 663 437** | **22 523 432** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 14 * 100 | | 1 400 | 1 400 |
| Annen egenkapital | 15 | 7 786 936 | 6 716 704 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **7 788 336** | **6 718 104** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 6 415 672 | 7 382 899 |
| Borettsinnskudd | 17 | 8 408 600 | 8 408 600 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **14 824 272** | **15 791 499** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 7 711 | 11 694 |
| Leverandørgjeld | | 35 | 375 |
| Påløpte renter | | 32 953 | 1 760 |
| Påløpte avdrag | | 10 130 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **50 829** | **13 829** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **22 663 437** | **22 523 432** |
| Pantstillelse | 18 | 22 408 600 | 22 408 600 |
| Garantiansvar | 19 | 111 350 | 94 541 |

Oslo, __.__.2024
Styret i Skullerudtunet 1 Borettslag

Roar Willumsen Mickael Nicklas Friedmann Morten A Mitchell Larød

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**



Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 540 000 |
| Garasjeleie | 63 000 |
| Eiendomsskatt | 41 632 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 462 330 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 8 728 |
| Overført til kapitalkostnader | -471 058 |

| | |
|---|---|
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **644 632** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-5 640** |

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

**NOTE: 4**
**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 417.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 494 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-2 494** |

**NOTE: 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -25 888 |
| Drift/vedlikehold VVS | -3 990 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -15 608 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -1 688 |
| Kostnader dugnader | -4 689 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-51 862** |

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

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -41 647 |
| Vann- og avløpsavgift | -97 358 |
| Feieavgift | -1 658 |
| Renovasjonsavgift | -51 372 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-192 035** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Snørydding | -19 083 |
| Andre fremmede tjenester | -8 752 |



| | |
|---|---|
| Andre kontorkostnader | -1 365 |
| Bank- og kortgebyr | -2 203 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-31 404** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 062 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 17 146 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 501 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 7 744 |
| Andre renteinntekter | 92 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **27 545** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -336 961 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-336 961** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/Bokf.verdi 2000 | 19 255 400 |
| **SUM BYGNINGER** | **19 255 400** |

Tomten ble kjøpt i 2000.
Gnr.168/bnr.126
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---|---|---|
| **Lekeapparat** | | |
| Tilgang 2017 | 56 870 | |
| Avskrevet tidligere | -29 857 | |
| Avskrevet i år | -5 687 | |
| | | 21 326 |
| **SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** | | **21 326** |

| | |
|---|---|
| **SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** | **-5 687** |

**NOTE: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Til gode av eierne | 1 738 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **1 738** |

**NOTE: 15**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 3 196 555 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 4 639 626 |

| | |
|---|---|
| Egenkapital fra IN 2023 | 833 130 |
| Reduksjon EK fra IN | -882 375 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **7 786 936** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
**OBOS BOLIGKREDITT AS**
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig, | -13 121 | |
| 2017 | 665 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 1 099 140 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 134 097 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 4 639 626 | |
| Nedbetalt i år, IN | 833 130 | |
| | | -6 415 672 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-6 415 672** |

**NOTE: 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2000 | -8 408 600 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-8 408 600** |

**NOTE: 18**
**PANTSTILLELSE**
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 8 408 600 |
| Pantelån | 6 415 672 |
| Påløpte avdrag | 10 130 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 4 590 381 |
| **TOTALT** | **19 424 783** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 19 255 400 |
| Tomt | 2 268 000 |
| **TOTALT** | **21 523 400** |

**NOTE: 19**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Selskapet eier 13,46 % av Skullerudtunet Garasjesameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Skullerudtunet Garasjesameie og garantiansvar



refererer seg til den samlede gjeld i Skullerudtunet Garasjesameie og utgjør kr 111 350,-
Selskapets andel i Skullerudtunet Garasjesameie vises i balansen som sum anleggsmidler under posten "Andel egenkapital i fellesanlegg".

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

## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84643685. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.
Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltningvia epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.01 og 30.07** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

### Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

### Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|---|---|---|
| 2013 | Fasaderehabilitering | |

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 30.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 2.06.24
**Selskapsnummer:** 5362 **Selskapsnavn:** Skullerudtunet 1 BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

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

**Sak 1 Valg av møteleder**

Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitne**

Robert Krogstad er valgt.

☐ For
☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For
☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Michael Olsen Hemmingby

☐ Mickael Friedmann

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Morten Larød

☐ Robert Krogstad



OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

## Husordensregler for Skullerudtunet 1 borettslag

**Org.nr. 981295528**

**Godkjent på generalforsamling 23. mai 2006**

**Bilfritt miljø i borettslaget**.: Alle beboere må følge regler vedr. bestemmelser knyttet til bestemmelsen for oppkjøring med bil. Det er kun av og på lessing.

**Biloppstillingsplassen** i garasjen skal til enhver tid følge leiligheten og kan ikke selges uavhengig av leiligheten.

- Utleie kan kun skje til andre beboerne internt innen sameiet.
- Eier må rapportere om utleieforhold til styre/sameiet.
- Alle beboere må innrapportere sitt bilnummer som tilhører hvilken plass til styre/sameiet.
- Døråpner til garasjedøra er eiers eget ansvar å anskaffe seg ved mistet/ødelagt åpner. Henv: Naso…..
- Alle har felles ansvar for å melde ifra om hærverk, innbrudd ..med mer.

**Ro og harmoni** i borettslaget har alle et ansvar for å ivareta.

- I helgene lør-søn skal det være ro ute på leketun fra kl 2200 –1100. Dette
- Vedhogst, kantklipping, hamring.. med mer skal ventes med i helgene til etter kl. 12.00.
- Nabovarsel til de nærmeste i forbindelse med store utskeielser/fester.

**Søppel** skal håndteres etter retningslinjer fra Oslo renovasjon.

- Organisk avfall er tillatt å kaste i lukket pose i grønne containere.
- Papiravfall puttes i blå container.
- Det er ikke tillatt å sette igjen søppelposen utenfor containeren dersom denne er full, da må søppelposen lagres hjemme til søppelbilen har tømt containere.
- Det er derfor viktig å prøve å slenge posen litt innover i container slik at ikke all søppelet lander rett innenfor åpningen og samler seg som en sperre.
- Stort kolli som eks Tv, kjøleskap, utemøbler må folk selv kjøre til Grønnmo el.
- Spesialavfall som eks malingsbokser, glass, batterier må folk selv kjøre til depoer der dette kan kastes (bensinstasjoner, Rimi…)
- Stor container til rusk og rask vil bli innleid av styre 2 ganger årlig.
- Brudd på søppelhåndteringsreglene kan medføre etter flere advarsler føre til bøteleggelse på kr. 500,-

**Miljøet** er viktig å ta vare på for å skape god trivsel.

- Alle må sørge for å holde god orden og fritt for søppel og skrot der det er fritt innsyn til egen tomt.
- Husdyrhold i borettslaget er lov, men skal ikke være til sjenanse for andre. Hunder som ved egen hjelp kommer over inngjerdet hage må etter flere klager holdes i bånd/løpestreng. Styret gjør oppmerksom på at det er båndtvang i borettslaget. Ved anskaffelse av ny katt skal den trenes opp til å gjøre fra seg i kasse inne i leiligheten. Borettslaget anbefaler at katten steriliseres/kastreres.

**Parkeringsregler/-Gjesteparkering**

- Parkeringsreglene er å lese på oppsatte skilter i området.
- Gjeseparkeringen er forbeholdt gjester som skal parkere på oppmalte plasser.
- Med unntak av korte parkeringsopphold skal beboere ikke bruke gjesteparkeringen. Dette gjelder også for beboere som har flere enn èn bil.
- Beboerne skal benytte sin garasjeplass i garasjeanlegget.
- Beboere som har flere biler har anledning hvis ledig til å leie plass i garasjeanlegget.
- Det må ikke parkeres på skrå foran bommen i hinder for utryknings kjøretøy.
- Biler skal ikke stå parkert inne på boligområdet uten synlig aktivitet/av og pålessing av varer.
- Unntak for syketransport, kjøring av bevegelseshemmede.
- Drosjer skal i hovedsak hente/bringe passasjerer til bommen og ikke kjøre inn på området, unntak som over.
- Brudd på parkeringsbestemmelsene vil kunne medføre borttauing av kjøretøyet for eiers egen risiko/regning.

**Østensjø Eiendomsmegling AS**
Nordvik Østensjø
v/Dafina Hadergjonaj
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
**Telefon:** 93680786

Deres ref.: 18-0104/25 Vår ref.: 5362-1-111 Dato: 26.05.2025

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Skullerudtunet 1 Bl |
| Organisasjonsnr: | 981295528 |
| Andelseier: | Engebretsen, Maren |
| Medeier: | Eriksson, Sven Petter Hestnes |
| Leilighetsnummer: | 111 |
| Adresse: | Skullerudbakken 74, 1189 OSLO |
| Andelsnummer: | 4 |
| Gnr. | 168 |
| Bnr. | 126 |
| Borettsinnskudd: | Kr. 599 900,00 ,– |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 84643685.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Til hver leilighet medfølger en garasjeplass i Skullerudtunet Garasjesameie. Garasjeanlegget er felles med flere boligselskap i nærheten. Eventuell eiendomsskatt blir lagt på felleskostnadene for de andelene det gjelder i mai, juni, september og november. Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Obos Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98207637866 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,68% |
| Restsaldo | 5 442 779,17 |
| Innfrielsesdato: | 30.01.2048 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenr.: | 98208529951 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 5,68% |
| Restsaldo | 4 295 700,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2060 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 838,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Lån nr: 9820763786; IN lån 1 - Akonto renter | 0,00 | |
| Lån nr: 9820763786; IN lån 1 - Akonto avdrag | 0,00 | |
| Eiendomsskatt | | 343,75 fra 01.11.2025 |
| Eiendomsskatt | | 343,75 fra 01.09.2025 |
| Eiendomsskatt | | 343,75 fra 01.06.2025 |
| Garasje | 425,00 | |
| Felleskostnader | 3 413,00 | |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 2 506,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 85 890,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Obos Boligkreditt AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98207637866 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |

| **Bank:** | **Obos-Banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208529951 |
| Restsaldo: | 310 245,01 |
| Kapitalkostnader: | 983,31 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 310 245,01,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Preben Emil Rasmussen pr. e-post: preben.rasmussen@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:**
**NB**! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Roar Arne Willumsen, e-post: skullerudtunet1@styrerommet.no

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

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

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– 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

**Vedtekter**
**for**
**Borettslaget Skullerudtunet 1 Org. nr. 981295528**
**Vedtatt på generalforsamling 23. mai 2006**

## 1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Skullerudtunet 1 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

**5. Vedlikehold**

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

**6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

**7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

**8. Styret og dets vedtak**

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

**9. Generalforsamlingen**

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

**11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Dafina Hadergjonaj
SKULLERUDBAKKEN 82

Dato: 05.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506924
8350917

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.168 BNR. 126

Vi viser til bestilling av 20250305 for SKULLERUDBAKKEN 82.

**GNR. 168 BNR. 126**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.01.2000.

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

**2706 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 2 teiger.

**Plan- og bygningsetaten**

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

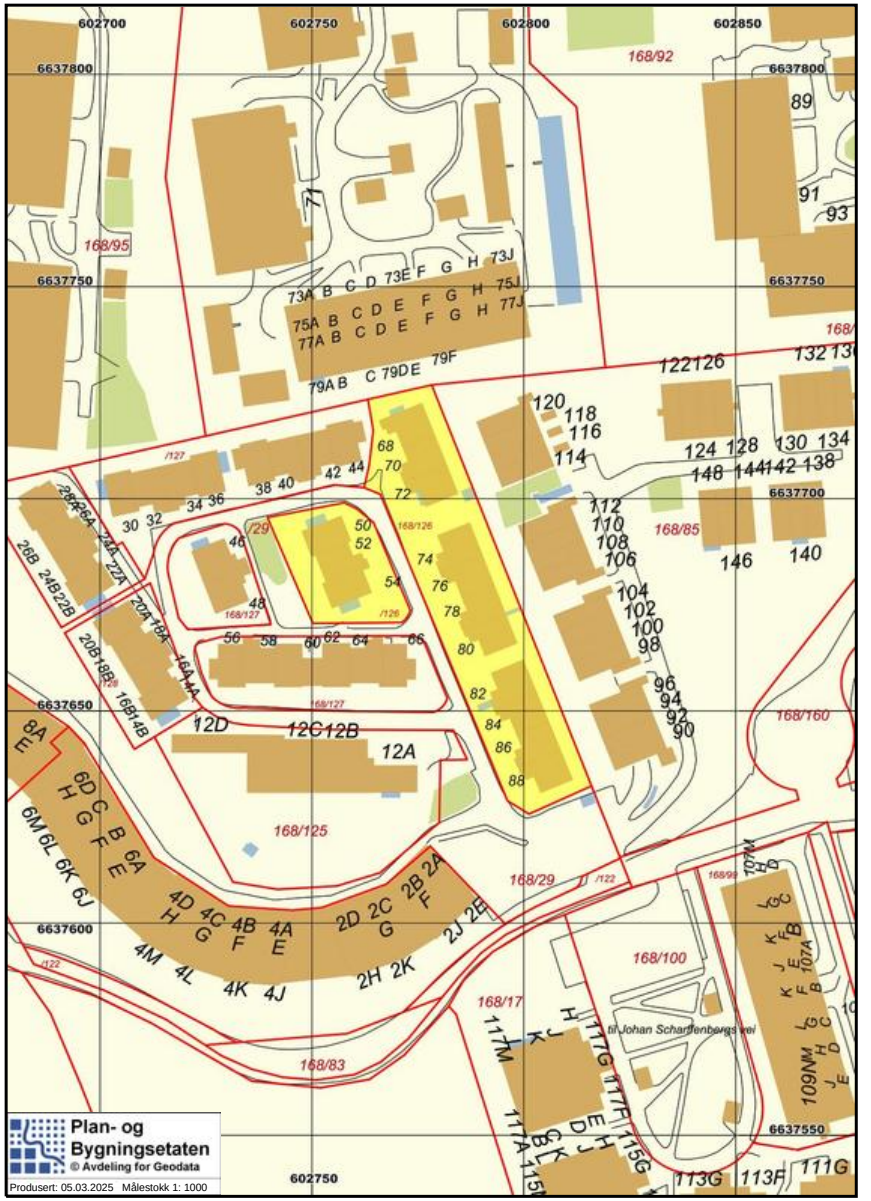
Kristin Tveit
Enhetsleder

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



## Protokoll til årsmøte 2024 for Skullerudtunet 1 BL

**Organisasjonsnummer:** 981295528
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. mai kl. 09:00 til 2. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Robert Krogstad er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Valg av tillitsvalgte

**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Mickael Friedmann (6 stemmer)
Michael Olsen Hemmingby (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mickael Friedmann
Michael Olsen Hemmingby

**Varamedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Robert Krogstad (6 stemmer)
Morten Larød (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robert Krogstad
Morten Larød

Preben Rasmussen /s/
Robert Krogstad /s/

## Protokoll til årsmøte 2024 for Skullerudtunet 1 BL

**Organisasjonsnummer:** 981295528
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 30. mai kl. 09:00 til 2. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 7.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak:**
Preben Rasmussen fra OBOS er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

**Forslag til vedtak:**
Robert Krogstad er valgt.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 7
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 0
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000,-.

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til kr 40 000,-.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 6
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 1
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

### 6. Valg av tillitsvalgte

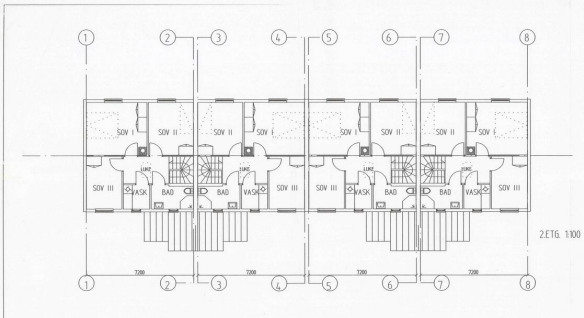
**Styremedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Mickael Friedmann (6 stemmer)
Michael Olsen Hemmingby (6 stemmer)

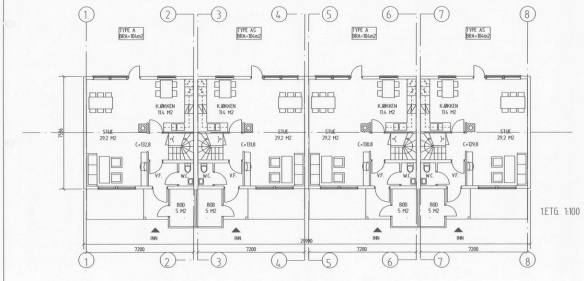
Følgende stilte til valg:
Mickael Friedmann
Michael Olsen Hemmingby

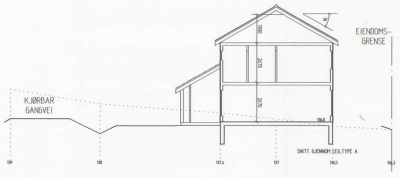
**Varamedlem (2 år)**
Følgende ble valgt:
Robert Krogstad (6 stemmer)
Morten Larød (6 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Robert Krogstad
Morten Larød

Preben Rasmussen /s/
Robert Krogstad /s/




MOTTATT
30.MAI.97
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

# BYGGEMELDING 05.05.97

SKULLERUDBAKKEN 88

SELMER asa

1

REKKEHUS 11
SNITT OG PLANER

1

arkitektene mnal fosse og aasen a/s II
prinsens gate 22. 0157 oslo 1. tlf. 11 16 22. fax 42 20 42

| SAK. NR. | MÅLESTOKK | TEGNINGSNR. | REVISJON |
|---|---|---|---|
| TEGN. | 1:100 DATO 05.05.97 | 11-01 | |

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Byggestart

Siv.ing. Bjarne Brynnildsen
Vækerøvn 139
0383 OSLO

Dato: 11 JUL 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): **199702150**-37 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: H. A. Rasch-Olsen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | **SKULLERUDBAKKEN NR.: 74, 76, 78 og 80. Øst, midtre bygg på grensen mot eiendom 168/55.** | Eiendom: | 168/126 |
| Tiltakshaver: | Lepo Eiendom AS | Adresse: | Postboks 6615 St Olavs Plass, 0129 OSLO |
| Søker: | Fosse og Aasen Arkitekt AS | Adresse: | Prinsens gate 22, 0157 OSLO |
| Tiltakstype: | **Rekkehus** | Tiltaksart: | Oppføring |

## FERDIGATTEST

**Attest på at byggearbeidet er ferdig utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.**

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 10.07.03.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

**Plan- og bygningsetaten**
**Avdeling for område- og prosjektutvikling**
**Tilsyn**

Øivind Nesbakken
Avd.ing.

H. A. Rasch-Olsen
Overing.

Kopi til: LEPO Eiendom AS, v/ Kai Hansen; Pb. 6615, St. Olavs Plass; 0129 Oslo.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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: 18-0104/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Skullerudbakken 74 1189 OSLO

**Betegnelse:** Gnr 168, bnr 126 (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